



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**POSOUZENÍ VLIVU ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI STEZKY
A CESTY NA CENU POZEMKU V BRNĚ**

ASSESSING THE IMPACT OF ESTABLISHING AN ACCOMMODATION ROAD ON THE PRICE OF
LAND IN BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Pavla Dubovská

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2017

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství

Studentka: **Ing. Pavla Dubovská**

Studijní program: Soudní inženýrství

Studijní obor: Realitní inženýrství

Vedoucí práce: **Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**

Akademický rok: 2016/17

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Posouzení vlivu zřízení služebnosti stezky a cesty na cenu pozemku v Brně

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V práci budou vymezeny základní pojmy související se služebností, podmínky vzniku a zániku služebností, přehled a popis možných způsobů jejich ocenění. Součástí práce bude ocenění služebnosti stezky a cesty vhodnými metodami, navržení optimálního postupu při zřizování a oceňování služebnosti stezky a cesty. Dále bude posouzen vliv dvou variant rozsahu sjednané služebnosti: pro celou výměru parcely a pro část vymezenou GP.

Cíle diplomové práce:

Porovnání vlivu sjednané služebnosti stezky a cesty na kupní cenu pozemku v různých variantách.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání. Brno:

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 p. ISBN 978-80-7204-930- 1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně, dne

L. S.

.....

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.

ředitel

Abstrakt

Práce se zabývá služebností stezky a cesty. V jednotlivých kapitolách se zabývá vznikem, zánikem a právy plynoucími ze služebnosti. Je provedeno ocenění služebnosti různými metodami a porovnání vlivu ceny služebnosti na kupní cenu pozemku.

Je stanoven optimální postup pro zřízení služebnosti a strukturovaně znázorněn postup ocenění. Zjištěné ceny služebnosti byly porovnány s kupní cenou pozemku zvlášť u pozemků zemědělských a pozemků stavebních. Stavební pozemky byly rozděleny na pozemky povinné ze služebnosti a na pozemky oprávněné.

Abstract

This thesis deals with the accommodation road. The thesis also discusses the emergence, extinction and other law obligations of accommodation road, each mentioned in separate chapter. A valuation of service is done by various methods and a comparison of the influence of the easement price on the purchase price of the land.

An optimal procedure for establishing an accommodation road is set up and a valuation procedure is structured. The value of accommodation road were compared with the purchase price of land, separated the agricultural and building land. The building lands were separated obligatory land and land with justification.

Klíčová slova

služebnost stezky a cesty, ocenění, výnosová metoda, věčná renta, zřízení služebnosti stezky a cesty

Keywords

easement of walking and driving, valuation, yield method, eternal rent, establishing an accommodation road

Bibliografická citace

DUBOVSKÁ, P. *Posouzení vlivu zřízení služebnosti stezky a cesty na cenu pozemku v Brně*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 130 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 25.5.2017

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D., za odborné rady a vedení práce.

OBSAH

OBSAH	9
1 ÚVOD.....	12
2 SLUŽEBNOSTI.....	13
2.1 Služebnost stezky a cesty	13
2.1.1 <i>Nezbytná cesta</i>	14
2.2 Vznik služebnosti	14
2.2.1 <i>Smlouva</i>	15
2.3 Práva a povinnosti plynoucí ze služebnosti	18
2.3.1 <i>Daňové povinnosti</i>	18
2.4 Zánik služebnosti	19
3 OCENĚNÍ SLUŽEBNOSTI STEZKY A CESTY.....	21
3.1 Podklady pro ocenění	22
3.2 Výnosová metoda.....	23
3.2.1 <i>Roční užitek</i>	25
3.2.2 <i>Míra kapitalizace</i>	26
3.3 Ocenění dle cenových údajů	27
3.3.1 <i>Poskytování cenových údajů</i>	27
3.3.2 <i>Postup ocenění dle cenových údajů</i>	28
3.4 Místně obvyklá cena služebnosti	29
4 OCENĚNÍ KONKRÉTNÍCH PŘÍPADŮ.....	30
4.1 Žebětín.....	30
4.1.1 <i>Výnosová metoda dle oceňovací vyhlášky</i>	31
4.1.2 <i>Místně obvyklá cena</i>	31
4.1.3 <i>Sjednaná cena</i>	32
4.1.4 <i>Vliv ceny služebnosti na kupní cenu pozemku</i>	32
4.2 Řečkovice	33
4.2.1 <i>Výnosová metoda dle oceňovací vyhlášky</i>	34
4.2.2 <i>Místně obvyklá cena</i>	35
4.2.3 <i>Sjednaná cena</i>	36
4.2.4 <i>Vliv ceny služebnosti na kupní cenu pozemku</i>	36
4.3 Otmarov	37
4.3.1 <i>Výnosová metoda dle oceňovací vyhlášky</i>	38
4.3.2 <i>Místně obvyklá cena</i>	39

4.3.3	<i>Sjednaná cena</i>	40
4.3.4	<i>Vliv ceny služebnosti na kupní cenu pozemku</i>	40
4.4	Lelekovice.....	41
4.4.1	<i>Výnosová metoda dle oceňovací vyhlášky</i>	41
4.4.2	<i>Místně obvyklá cena</i>	42
4.4.3	<i>Sjednaná cena</i>	43
4.4.4	<i>Vliv ceny služebnosti na kupní cenu pozemku</i>	43
4.5	Moravské Knínice	44
4.5.1	<i>Výnosová metoda dle oceňovací vyhlášky</i>	45
4.5.2	<i>Místně obvyklá cena</i>	46
4.5.3	<i>Sjednaná cena</i>	46
4.5.4	<i>Vliv ceny služebnosti na kupní cenu pozemku</i>	47
4.6	Kanice.....	47
4.6.1	<i>Výnosová metoda dle oceňovací vyhlášky</i>	48
4.6.2	<i>Místně obvyklá cena</i>	49
4.6.3	<i>Sjednaná cena</i>	50
4.6.4	<i>Vliv ceny služebnosti na kupní cenu pozemku</i>	51
4.7	Popůvky	53
4.7.1	<i>Výnosová metoda</i>	53
4.7.2	<i>Místně obvyklá cena</i>	54
4.7.3	<i>Sjednaná cena</i>	55
4.7.4	<i>Vliv ceny služebnosti na kupní cenu pozemku</i>	55
5	VLIV CENY SLUŽEBNOSTI NA KUPNÍ CENU POZEMKU – SHRUTÍ.....	57
5.1	Zemědělské pozemky	58
5.2	Stavební pozemky	59
5.2.1	<i>Pozemky povinné ze služebnosti</i>	60
5.2.2	<i>Pozemky oprávněné ze služebnosti</i>	61
6	ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI STEZKY A CESTY.....	63
6.1	Postup sjednání služebnosti smlouvou	63
6.2	Postup ocenění služebnosti stezky a cesty.....	64
7	ZÁVĚR	65
8	SEZNAM SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	67
9	SEZNAM OBRÁZKŮ	68
10	SEZNAM TABULEK	69
11	SEZNAM GRAFŮ	70

12 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	71
13 SEZNAM PŘÍLOH	72

1 ÚVOD

Jak z názvu vyplývá, služebnost cesty a stezky umožňuje oprávněnému chodit nebo jezdit přes pozemek, který nevlastní. Pokud k pozemku váznou jakákoli věcná práva, služebnost stezky a cesty nevyjímá, vždy mají vliv i na cenu pozemku. Některá ovlivňují cenu pozitivně, některá negativně. Například oprávněný pozemek ze služebnosti stezky a cesty je sjednanou služebností zhodnocen. Naopak pozemek povinný ze služebnosti je sjednanou služebností poškozen. Zjištění vlivu těchto ujednání na kupní cenu pozemku je cílem této práce.

Pojem služebnost do českého práva zavedl občanský zákoník, který vešel v platnost 1.1.2014. Už dříve se ale tento druh omezení vlastnického práva k pozemku běžně sjednával, jen nebyl nikdy zákonem tak přesně vymezen a užíval se pro něj pojem „věcné břemeno chůze a jízdy“.

Zřízení služebnosti je možné smluvně, pořízením pro případ smrti, rozhodnutím příslušného orgánu, nebo ze zákona. Mezi práva a povinnosti plynoucí ze sjednané služebnosti je řazeno především to, že povinný musí trpět oprávněného na svém pozemku při výkonu služebnosti, tedy při průchodu nebo průjezdu přes pozemek. Zánik služebnosti pak závisí na způsobu sjednání služebnosti.

Pro určení vlivu sjednané služebnosti na cenu pozemku je nutné vyčíslit její hodnotu. Zjištění hodnoty služebnosti je možné provést několika způsoby a právně závazné oceňovací předpisy nejsou v tomto ohledu příliš specifické. Základním způsobem je zjištění obvyklé hodnoty služebnosti výnosovou metodou. Vždy ale záleží na podmínkách sjednané služebnosti a na účelu pro jaký je ocenění provedeno.

V této práci je úkolem zjištění vlivu sjednané služebnosti na kupní cenu pozemku. Cílem ocenění je tedy vyčíslit hodnotu služebnosti jako závalu váznoucí na věci, v případě že je pozemek pozemkem povinným, služebným. Nebo naopak může být cílem ocenění vyčíslení užitku, který přináší sjednaná služebnost oprávněnému, ovšem v případě, že je služebnost sjednána jako pozemková a oprávněným je pozemek.

2 SLUŽEBNOSTI

Služebnosti jsou věcná práva k cizí věci, což je právo osoby nad věcí, která není jejím vlastnictvím. Pokud zůstaneme v rovině nemovitých věcí, patří mezi věcná práva kromě služebností také reálná břemena, právo stavby, užívání nemovitosti, věcná práva související s koupí nebo prodejem nemovité věci, zástavní právo a další. Celý jejich výčet uvádí občanský zákoník – zákon č. 89/2012 Sb. Novým občanským zákoníkem, jak je tento zákon nazýván, byl zaveden i samotný pojem služebnost.

To, že je nemovitost zatížena služebností znamená, že vlastník pozemku je povinen zdržet se nějakého svého chování vůči oprávněnému nebo naopak musí strpět chování oprávněného. Podle oprávněného dělíme služebnosti do dvou kategorií – osobní a pozemkové. Osobní služebnosti opravňují přímo jednu konkrétní osobu a nelze je převést na osobu jinou. Při zřízení pozemkové služebnosti se zřizuje právo pro každého vlastníka oprávněného pozemku. Oprávněný pozemek je termín, který je využíván v geodetické praxi, v občanském zákoníku je oprávněný pozemek nazýván pozemkem panujícím. Pozemek povinný je pak někdy nazýván pozemkem služebným. (1)

Služebností vyjmenovává občanský zákoník celou řadu, pro účely této práce se budeme podrobněji věnovat pouze služebnosti stezky a cesty.

2.1 SLUŽEBNOST STEZKY A CESTY

V občanském zákoníku je uvedena služebnost stezky a cesty ještě v trojici s průhonem. Každá z těchto tří služebností má již zákonem omezený rozsah plnění.

Služebnost stezky zakládá právo oprávněnému chodit po povinném pozemku (nebo jeho vymezené části) nebo se po něm dopravovat lidskou silou, třeba na kole. Oprávněný ze služebnosti nesmí na služebný pozemek vjíždět vozidly nebo na zvířatech a nesmí po něm vláčet břemena. Stejná práva jako má oprávněný se vztahují i na další osoby, které přicházejí k oprávněné osobě anebo od ní odcházejí. (4)

Služebnost cesty dává oprávněnému právo jezdit přes služebný pozemek jakýmkoli vozidly, bez práva na průhon zvířat. Oprávněný má ze zákona povinnost přispívat poměrně k udržování cesty včetně lávek a mostů, vlastník služebného pozemku přispívá, jen když tato zařízení užívá také. (4)

Služebnost průhonu zakládá právo hnát zvířata přes služebný pozemek, což v dnešní době využívají například farmáři. Se služebností průhonu je spojeno i právo jezdit po služebném

pozemku jinými než motorovými vozidly, takže například jet na zvířeti, nebo táhnout vůz pomocí zvířecí síly. (4)

Služebnost stezky a služebnost cesty spojovaly dřívější předpisy v právu chůze a jízdy. Podrobnosti plnění a rozsah práva pro oprávněného byl pak upravován ve smlouvě o zřízení věcného břemene. Novým občanským zákoníkem se z práva chůze a jízdy stala služebnost stezky a cesty. Způsob zápisu do katastru a označení služebnosti v něm zůstalo stejné, jako bylo dřív – věcné břemeno chůze a jízdy.

Sjednání služebnosti stezky nebo cesty je časté v soukromoprávním sektoru, obce ani stát ho nevyužívají, protože jejich pozemky a cesty jsou veřejné, tedy přístupné všem.

2.1.1 Nezbytná cesta

Vlastník nemovité věci může o zřízení nezbytné cesty požádat vlastníka sousedního pozemku v případě, že na nemovitosti nelze hospodařit právě kvůli tomu, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou. Nový občanský zákoník rozšiřuje úpravu nezbytné cesty oproti dříve platným předpisům. Dříve byla možnost zřízení věcného břemene jako práva cesty v případě, že nebylo možné zajistit přístup na pozemek jinak. Od 1.1.2014 lze nezbytnou cestu zřídit i pokud není možné řádné hospodaření, nebo řádné užívání nemovitosti. (11), (12)

Za nezbytnou cestu náleží sousedovi úplata a soused má být užíváním cesty minimálně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. Toto ustanovení otevírá možnost sjednat právo nezbytné cesty nejen jako služebnost stezky a cesty (věcné právo), ale i jako právo obligační, tedy sjednané mezi vlastníky, například formou nájmu. Dojde-li k povolení zřízení nové umělé cesty, hradí ji ten, v jehož prospěch je zřizována. Soused může požadovat, aby zřizovatel cesty odkoupil část pozemku pod touto cestou za cenu obvyklou s přihlédnutím na znehodnocení dotčeného pozemku. (11), (12)

2.2 VZNIK SLUŽEBNOSTI

Služebnost se obecně nabývá smlouvou, vydržením, ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, pokud to stanoví zákon. V případě, že se jedná o služebnost pozemkovou je možné ji i zdědit. U služebností osobních závisí na smluvních podmínkách, ale ze zákona není tento typ služebnosti děditelný. V případě nemovitých věcí, které jsou zapsány v katastru nemovitostí, vzniká služebnost zápisem do tohoto seznamu. Katastr nemovitostí je dle katastrálního zákona veřejný seznam. Jedná-li se o nemovité věci nezapsané do katastru (například drobné stavby menší než 16 m²) vzniká služebnost účinností smlouvy. (1)

Dalším způsobem nabytí služebnosti je vydržení. K tomu je potřebná nepřerušená držba trvající v případě nemovitých věcí deset let. Držba musí být pravá a musí se zakládat na právním důvodu, který by postačil ke vzniku práva. Do vydržecí doby se započte i řádná držba jeho předchůdce. Pokud by předchůdce držel nepoctivě, nemůže vzniknout dědici nárok na vydržení. Vydržecí doba nemůže započnout a ani neběží mezi manžely, osobami žijícími ve společné domácnosti, zákonným zástupcem a zastoupeným, opatrovníkem a opatrovancem a mezi poručníkem a poručencem. Zda byly splněny podmínky držby, rozhoduje soud. (3)

2.2.1 Smlouva

Nejběžnější způsob vzniku služebnosti je sjednání smlouvou, která je listinou pro zápis do katastru nemovitostí. Smlouva musí identifikovat oprávněného a povinného ze služebnosti, pokud si strany neujednají ve smlouvě podrobnosti plnění služebnosti, řídí se občanským zákoníkem, zákonem 89/2012 Sb.

Nejčastějším způsobem, jak se služebnost zřizuje, je ujednání ve smlouvě při prodeji (resp. převodu) nemovitosti. Služebnost vzniká zápisem do katastru nemovitostí, a tudíž i smlouva, ve které se služebnost sjednává, musí splňovat kritéria pro vklad do katastru nemovitostí. Pokud má být nějaké právo zapsáno do katastru nemovitostí, musí být podloženo odpovídající listinou a v souvislosti se zápisem práv k nemovitostem musí mít vždy písemnou podobu. V klasické listinné podobě musí být ve všech případech na dokumentu datum a podpisy obou smluvních stran. Pokud je listina v elektronické podobě, musí být opatřena kvalifikovaným časovým razítkem prokazujícím čas vytvoření dokumentu. Nemovitosti v listinách pro zápis musí být označeny jednoznačně a tak, jak jsou evidovány v katastru nemovitostí. Listina může být na příslušný katastrální úřad doručena elektronicky, poštou, nebo osobně, zpravidla společně s návrhem pro zápis práva do katastru. (6)

Obecné náležitosti všech listin měnících práva k nemovitostem jsou stanoveny v základních ustanoveních druhé části katastrálního zákona. Pozemky musí být jednoznačně označeny parcelním číslem, názvem katastrálního území (k.ú.). ve kterém leží a označením stavební parcely, jsou-li parcely vedeny ve dvou číselných řadách. Pozemek evidovaný dosud ve zjednodušené evidenci musí být označen parcelním číslem bývalé pozemkové evidence i s jejím písmenným označením, názvem k.ú., ve kterém leží a v případě, že byl dotčen změnou hranice katastrálního území, tak i označením původního k.ú. (6)

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem [pozemku parc. č. 1624/15, ostatní plocha, v katastrálním území Popůvky u Brna, v katastru nemovitostí zapsaného na listu vlastnictví č. 1423 pro k.ú. Popůvky u Brna, obec Popůvky, okres Brno-venkov u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov] Kupující prohlašuje, že se stane vlastníkem pozemku nabývaného touto smlouvou parc. č. 1624/57, to vše v k.ú. Popůvky u Brna.

Obr. 1 Příklad identifikace parcely ve smlouvě

Smluvní strany jsou v listinách jednoznačně identifikovány podle jejich právní povahy. Pokud je účastníkem fyzická osoba, označuje se svým jménem a příjmením, místem trvalého bydliště, rodným číslem nebo datem narození. Právnícké osoby zapsané v obchodním rejstříku (OR) činí své právní úkony pod obchodním názvem, pod kterým jsou zapsány a dalšími identifikátory. Těmi jsou sídlo nebo místo podnikání, identifikační číslo (IČO) a údaje o zápisu v obchodním rejstříku, včetně spisové značky. Pak mohou být smluvními stranami i právnícké osoby nezapsané v OR. Jejich identifikace je obdobná jako u těch zapsaných, jen místo údajů o zápisu v OR dokládají údaje o zápisu v jiné evidenci, v níž jsou zapsáni. V případě právnických osob je často uváděn ještě zástupce, který je oprávněn za právnickou osobu jednat. Zpravidla je označován svým jménem a funkcí jakou zastává pro právnickou osobu. (7)

1)	KAMAT INVEST s.r.o. IČ: 252 56 394 se sídlem Kpt. Jaroše 470, 549 01 Nové Město nad Metují zast. jednatelem Jirím Krýdrou (dále jen jako „prodávající“)	
		a
2)	Tomáš Vališ von Sanger r.č. [REDACTED] bytem Hněvkovského 480, Brno, PSČ 617 00 (dále jen jako "kupující 1")	
		a
3)	Jitka Zachovalová r.č. [REDACTED] bytem Hradecká 232, 588 56 Telč, zastoupená na základě plné moci Janem Zachovalem, r.č. [REDACTED] bytem Sedláčkova 25, 602 00 Brno (dále jen jako "kupující 2")	

Obr. 2 Vzor identifikace stran ve smlouvě

Příklady vzorových smluv pro zřízení služebnosti se dají dohledat na internetu. Například ministerstvo vnitra na svých stránkách poskytuje vzorovou smlouvu pro zřízení služebnosti stezky. Ve smlouvě o zřízení služebnosti musí být uvedeno již na začátku, kdo je oprávněný a kdo je povinný ze sjednávaného práva. Pokud je služebnost sjednávána při prodeji nebo jiném převodu nemovitosti, je zpravidla povinný a oprávněný identifikován v článku o vzniku služebnosti.

Doporučuje se, aby si účastníci smluv řádně sjednali podmínky plnění služebnosti, aby později nedocházelo ke sporům z důvodu nejasnosti. U služebností je většinou podstata služebnosti ošetřena v zákoně, takže smlouva může obsahovat jen název služebnosti. Tento způsob není ale ideální, některé služebnosti jsou zákonem sice definovány dosti podrobně, ale čím víc podmínek bude jasně stanovených ve smlouvě, tím méně sporů může v budoucnu nastat.

Nejčastěji vznikají spory při převodu nemovitosti (a služebností) na dědice nebo jiného vlastníka. On sice získá pozemek s vědomím, že na něm vázne služebnost, ale snaží se jí zbavit, protože mu pozemek znehodnocuje a začíná hledat ve smlouvách klíčky, jak se tohoto závazku zbavit. Proto je dobré už při vzniku stanovit víc podmínek, než je nezbytně nutné, může se tím předejít mnoha problémům.

Specifikem pro sjednání služebnosti je možnost sjednat ji pouze k části pozemku. Pro tento postup je nutné vymezení rozsahu služebnosti geometrickým plánem, který je pak přílohou smlouvy o zřízení služebnosti. Další variantou je stanovení rozsahu pouze slovně ve smlouvě – například možnost jezdit v pruhu tři metry podél stavby. Takto se sice omezí prostor výkonu služebnosti, ale právo vázne stále k celému pozemku, což může mít dopad na další nakládání s pozemkem – například i na jeho cenu.

V jednom z případů, který posloužil pro zpracování této diplomové práce, byla sjednána služebnost naprosto neúčelně k celému pozemku o výměře 3908 m², i když je ve skutečnosti cesta vedena pouze v jedné části pozemku. Služebnost byla sjednána jako pozemková. Dobré vztahy mezi oprávněným a povinným při sjednání služebnosti nemusí nutně setrvat i po převodu oprávněné nemovitosti na jiného vlastníka. Vzhledem ke skutečnosti, že služebnost je sjednána k celému pozemku, může oprávněný jezdit po celém pozemku a nejen po cestě, která už v terénu skutečně existuje.

Rozsah věcného břemene – plocha pro výkon služebnosti stezky a cesty je vymezena geometrickým plánem č. 2424-33/2014 vyhotoveným společností GEO profi spol. s r.o., se sídlem Kubova 1787/21, 621 00 Brno, schváleným dne 1.10.2014 Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.

Obr. 3 Sjednání služebnosti k části pozemku vymezené v geometrickém plánu

2.3 PRÁVA A POVINNOSTI PLYNOUCÍ ZE SLUŽEBNOSTI

Podle občanského zákoníku (OZ) má oprávněný ze služebnosti povinnost na vlastní náklady zachovávat a opravovat věc, která služebnosti slouží – například cestu. Pokud tuto věc využívá zároveň s oprávněným i její vlastník, náklady si dělí mezi sebou. (1)

Jednu nemovitou věc lze zatížit i více služebnostmi, ale pouze za předpokladu, že novější právo nepřekáží v plnění starším právům. Stejně tak vlastník může zatížit svou vlastní nemovitost ve svůj prospěch. To je využíváno například před prodejem nemovitosti nebo před převodem nemovitosti na příbuzné. Vlastník sám sobě zřídí služebnost stezky přes zahradu, přes kterou chodí na svou chatu a pak polovinu této zahrady daruje synovi. S ním už nemusí smlouvat služebnost a přes darovanou zahradu může dál chodit i když už mu nepatří.

Oprávněný má právo užívat věc (cestu, stezku, pozemek) podle listiny, na jejímž základě služebnost vznikla. Rozsah užívání může být omezen už i zákonem, což je ale specifické pro různé druhy služebností a právě u služebnosti stezky a cesty je stanoveno, že plocha pro výkon služebnosti stezky nebo cesty musí být přiměřená potřebě a místu. A v případě, kdy se stane stezka nebo cesta působením náhody neschůdnou, se lze domáhat, aby byla vykázána náhradní plocha, než bude původní plocha uvedena v předešlý stav. Jak bylo uvedeno, například pokud má někdo zřízenou služebnost stezky, nesmí po stezce jezdit motorovými vozidly ani hnát zvířata. U služebnosti cesty pak zákon povoluje chůzi, jízdu jakýmkoli vozidlem ale stejně jako u stezky zakazuje průhon. (1)

Služebnost je možné zapsat na všech druzích pozemku, pokud to právní poměry na nich dovolují. Jak už bylo řečeno výše, může být k jednomu pozemku zapsáno i více služebností, ale jen v případě, že novější právo není na újmu právům starším. V tomto ohledu je služebnost stezky a cesty využitelná všude, na rozdíl třeba od služebnosti průhonu, který není možné zřídit na pozemcích určených k plnění funkce lesa. (1)

2.3.1 Daňové povinnosti

Stejně jako z převodu nemovitosti, tak i ze zřízení služebnosti je povinnost zaplatit daň. U zřízení služebnosti ale panují na veřejnosti trochu nejasnosti v tom jak, kdy a kdo má daňovou

povinnost splnit. Z hlediska daňové povinnosti jsou služebnosti děleny do třech kategorií: bezúplatné služebnosti, úplatné služebnosti, nedobrovolné služebnosti.

Úplatné služebnosti tvoří nejjednodušší typ pro výpočet daně. Jsou to služebnosti sjednané samostatnou smlouvou a za jejich zřízení byla vyměřena a uhrazena částka. Pak je tato částka řazena do kategorie „ostatní příjmy“ a tvoří základ (dílčí základ) pro výpočet daně z příjmu. I tady ale zákon uvádí výjimky, například pokud je tato částka nabyta příležitostně a je nižší než 15 000,- Kč, je od daně osvobozena. (14)

Bezúplatné služebnosti jsou služebnosti, za jejichž zřízení nebyla sjednána žádná náhrada a mají tak daňovou politiku rozdílnou od služebností úplatných. Záleží na mnoha ohledech sjednání. Služebnost je od daně osvobozena, pokud je sjednána mezi rodinnými příslušníky, nebo pokud její cena stanovená podle zákona o oceňování majetku nedosáhne 15 000,- Kč. Tato pravidla platí i v případě, že sjednání bezúplatné služebnosti je jako vedlejší ujednání ve smlouvě, a není zřízeno samostatnou smlouvou. (14)

Nedobrovolné služebnosti jsou služebnosti, které jsou na pozemku vlastníka zřízeny proti jeho vůli, například vyvlastňovacím řízením nebo ze zákona, jako zmíněná nezbytná cesta. I když povinný dostane náhradu za zřízení služebnosti ve výši místně obvyklé ceny, jsou takto vzniklé služebnosti osvobozeny od daně.

2.4 ZÁNİK SLUŽEBNOSTI

Zánik služebnosti může proběhnout několika způsoby a musíme rozlišit i to, jedná-li se o služebnost osobní nebo pozemkovou. Pro oba typy je shodné, že služebnost zanikne, pokud se trvale změní služebností zatížená nemovitá věc a tato změna už je dále se služebností neslučitelná. Trvalá změna služebného pozemku je taková změna, která brání výkonu služebnosti. Podle rozsudku nejvyššího soudu nemá ale vlastník služebného pozemku právo vytvořit stav bránící výkonu služebnosti. Pokud ovšem oprávněný v promlčecí lhůtě neuplatní své právo u soudu, může dojít k promlčení služebnosti. (1), (2)

O zrušení služebnosti se mohou strany také dohodnout, a k reálnému zrušení dojde až výmazem práva služebnosti z katastru nemovitostí (je-li tato služebnost v katastru evidována). Některé služebnosti mohou mít své trvání omezeno již ve smlouvě, například dosažením věku určité osoby, smrtí osoby, a podobně. Pak je nutné pro výmaz tohoto práva doručit katastrálnímu úřadu příslušný dokument o splnění podmínky pro ukončení, například úmrtní list. Na základě této listiny pak bude právo z katastru vymazáno. Pokud tak učiněno nebude, v katastru bude služebnost i nadále evidována. (1), (2)

Spojením vlastnictví panující a služebné věci v jedné osobě služebnost nezaniká, takže koupí-li vlastník pozemek, na kterém měl služebnost cesty, tato služebnost nezaniká. A konečně zásadním rozdílem mezi služebností osobní a pozemkovou je ten, že osobní služebnost zaniká smrtí oprávněné osoby. Na rozdíl od pozemkové služebnosti, kde tato práva přecházejí na nového vlastníka (dědice) pozemku, ke kterému je služebnost zapsána. (1), (2)

3 OCENĚNÍ SLUŽEBNOSTI STEZKY A CESTY

Cílem ocenění je přiřazení peněžního ekvivalentu určitému předmětu, v tomto případě služebnosti. Peněžním ekvivalentem je cena nebo hodnota, které je nutné rozlišovat.

Cena je požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená částka za předmět, vždy je to jen historický údaj a může nebo nemusí souviset s hodnotou předmětu. (18)

Hodnota je odhad, který vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka předmětu k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Hodnot rozlišujeme celou řadu, například věcná hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota a každá z nich může nabývat zcela jiných čísel. Při oceňování je proto nutné vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. (18)

Ocenění služebnosti se řídí především účelem, pro jaký je ocenění prováděno. Ocenění může být provedeno například pro účely daňové, smluvní, pro účely soudní nebo veřejné dražby, pro účely insolvenčního zákona nebo pro účely vyvlastnění. (5)

Při ocenění pro daňové účely je zjišťována cena služebnosti vázící se k pozemku, která bude základem pro stanovení daně za zřízení služebnosti. Ocenění pro daňové účely se provádí v případech, kdy je služebnost zřízena bezúplatně. (5)

Při ocenění pro smluvní účely se jedná o stanovení finanční náhrady za zřízení služebnosti, tedy stanovení obvyklé hodnoty práva. Zpravidla se jedná o cenu nabídkovou, která se může stát cenou sjednanou. (5)

Pro účel vyvlastnění se jedná o stanovení finanční náhrady za odnětí práva odpovídajícího služebnosti. Pro účely soudní nebo veřejné dražby a pro účely insolvenčního zákona se stanovuje obvyklá cena nemovitosti, která je ovlivněna cenou služebnosti na ní váznoucí a dále upravená dle příslušných předpisů. (5)

Dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. se cena nemovité věci sníží o cenu věcného břemene (v našem případě služebnosti) na ní váznoucího, určenou podle §16b zákona o oceňování majetku, nejvýše však o 80 % určené ceny nemovité věci. Ve zmiňovaném §16b zákona o oceňování majetku pak najdeme pokyny k ocenění věcných břemen, tedy i služebností. Stanovuje, že se ocenění provádí výnosovým způsobem na základě ročního užítu se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny. Pokud byl při vzniku služebnosti uveden roční užitek z břemene a zároveň není o třetinu nižší než obvyklá cena, použije se pro ocenění tento roční užitek. Roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše ale pěti. Pokud patří právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se

desetinásobkem ročního užitku. Nelze-li cenu věcného práva zjistit stanovuje zákon, že se oceňuje jednotně částkou 10 000 Kč.

Tolik k ocenění služebnosti říkají právní předpisy. Přesné postupy, jaké známe u oceňování pozemku nebo stavby, vyhláška nestanovuje. Pro zjištění správné ceny je nutné zachovat spravedlnost v ocenění, aby nebyla ani jedna dotčená strana zvýhodněna. Na počátku celého procesu ocenění stojí specifikace předmětu ocenění a stanovení způsobu ocenění. Nejdůležitějšími podklady jsou informace o oceňované věci.

3.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

V první řadě je nutné určit povahu služebnosti a zařadit ji z hlediska následujících kategorií.

Z hlediska doby trvání dělíme služebnosti pro účel ocenění na

- navždy trvající – například je oprávněným každý vlastník pozemku p.č. 1/1
- na určitou dobu – například 10 let, do roku 2020
- na neurčitou dobu – zanikají po uplynutí rozvazovací podmínky, třeba po dokončení stavby
- na zbývajících dobu života určité osoby. (5)

Z hlediska oprávněného dělíme služebnosti na

- in rem – oprávněným je vždy vlastník věci
- in personam – oprávněným je jedna konkrétní osoba, a služebnost s její smrtí zaniká. (5)

Pro ocenění služebnosti je nutné získat údaje o nemovité věci, ke které se služebnost váže. Z příslušných podkladů jsou některé potřeba vždy, některé pouze u specifických případů.

Podklady potřebné vždy:

- smlouva o zřízení služebnosti
- aktuální výpis z listu vlastnictví strany povinné i strany oprávněné (vydávají katastrální pracoviště)
- kopie katastrální mapy – aktuální stav dostupný z www.cuzk.cz
- geometrický plán s vyznačením věcného břemene na části pozemku, potvrzený příslušným katastrálním úřadem, pokud je oceňovaná služebnost zřizována jen na části pozemku

- existující smlouvy o nájmu mezi osobou oprávněnou a osobou povinnou nebo jinými subjekty,
- kopie schváleného územního plánu včetně textové části, která se týká předmětu ocenění nebo obdobně územní plán velkého územního celku,
- databáze obvyklých obchodovaných cen pozemků a nájemného v místě a čase,
- místní podmínky – jiná cenová omezení.

Podklady potřebné ve specifických případech:

- výtah z projektové dokumentace – jedná se o výkresy, které se stavby bezprostředně týkají a jsou ověřeny stavebním úřadem, pokud se služebnost týká stavby
- přehledná situace – vzájemné vazby, vyznačení inženýrských sítí a podzemních staveb,
- stavebně právní dokumentace jako např. územní souhlas, ohlášení stavebnímu úřadu aj.,
- další důležitá rozhodnutí jako např. vodohospodářské, hygienické, ochrana životního prostředí aj.,
- omezující podmínky příslušných správců sítí ve vztahu k ochrannému nebo bezpečnostnímu pásmu (5)

C <i>Omezení vlastnického práva</i>			
<i>Typ vztahu</i>		<i>Povinnost k</i>	
<i>Oprávnění pro</i>			
o Věcné břemeno chůze a jízdy			
dle čl.2 smlouvy v rozsahu GP 3283-70/2013			
Parcela:	514/1	Parcela:	501/1 V-486/2014-101
		Parcela:	502 V-486/2014-101
<i>Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 09.01.2014. Zápis proveden dne 12.02.2014.</i>			
			V-486/2014-101
<i>Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva</i>			

Obr. 4 Výřez z výpisu z katastru nemovitostí

V neposlední řadě je nutné také stanovit z jakého hlediska bude prováděno ocenění a co bude jeho předmětem. Služebnost můžeme ocenit z hlediska užitku, který přináší oprávněnému nebo můžeme naopak služebnost ocenit jako závadu na nemovitosti povinného. Ocenění se může provést pro samotnou služebnost, určit její obvyklou hodnotu nebo určit cenu nemovitosti s vážnoucí služebností. (5)

3.2 VÝNOSOVÁ METODA

Služebnost vzniká ve většině případů smluvně a nejčastěji za jednorázovou úplatu. Pro zjištění vlivu služebnosti na cenu pozemku je tedy nutné spočítat újmu povinné osoby která

vznikne sjednáním služebnosti. Zpravidla to bude částka, která v případě uložení na přiměřený úrok bude v budoucnu přiměřeně vzniklou újmu nahrazovat. (5)

Výnosovou metodou tedy zjišťujeme užitek oprávněného, který můžeme chápat dvěma způsoby. Za prvé jako samotnou hodnotu práva, které dělá nemovitost užitelnou, například konkrétní pozemek, ke kterému se bez služebnosti stezky a cesty není možné dostat. Nebo pak jako určitou nadhodnotu k nemovité věci například lepší přístup na pozemek. (5)

Výslednou cenu zjistíme jako součet budoucích zisků (ztrát) odúročených na současnou hodnotu:

$$C_v = \sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t},$$

kde C_v je cena stanovená výnosovým způsobem, n je počet let užívání, z_t je čistý roční výnos v roce t a q^t je úroková míra v roce t .

Při konstantním zisku v jednotlivých letech lze vzorec upravit na

$$C_v = z \times \left(\frac{q^n - 1}{q^n \times i} \right),$$

kde n je počet let trvání služebnosti a i je úroková míra (5)

Pro stanovení obvyklé ceny služebnosti je potřeba nejprve zjistit roční užitek oprávněného a od něj odečíst náklady na opravy a zachování věci. Stejný postup je při zjišťování újmy povinného. Dalším krokem je kapitalizace, čímž se získá cena služebnosti jako závady vážnoucí na nemovité věci povinného. Na závěr se odbornou úvahu odvodí přiměřená obvyklá cena služebnosti. Zde je nutné uvědomit si, zda je služebnost zřizována na dobu určitou nebo na dobu neurčitou, podle toho se bude lišit výpočet hodnoty služebnosti. (5)

Postup pro zjištění hodnoty služebnosti výnosovým způsobem na dobu neurčitou bude následující:

- identifikace nemovitosti – parcelní čísla (p.č.), katastrální území, atd.
- identifikace osoby povinné – jméno, příjmení, název, sídlo, IČO, rodné číslo atd.
- identifikace osoby oprávněné – jméno, příjmení, název, sídlo, IČO, rodné číslo atd.
- druhy věcných břemen – ze smlouvy nebo informace od objednatele
- obsah věcného břemene – ze smlouvy nebo informace od objednatele
- stanovení rozsahu věcného břemene – celá parcela, část podle geometrického plánu
- analýza listinných podkladů – poloha pozemku, charakteristika území
- zjištění dalších věcných břemen nebo omezení;

- zjištění obvyklé ceny ročního užitku
- zjištění nákladů na zachování a opravy nemovité věci
- úprava ročního užitku o náklady na zachování věci
- stanovení přiměřené míry kapitalizace u (%/rok)
- výpočet ceny věcného břemene jako užitku oprávněného. (5)

Pro zjištění hodnoty služebnosti na dobu neurčitou se využívá vztahu pro věčnou rentu

$$S = \frac{U}{u} \times 100,$$

kde S je cena služebnosti v Kč, U je čistý roční užitek oprávněného, resp. ztráta povinného a u je míra kapitalizace. (5)

3.2.1 Roční užitek

Roční užitek je možné určit jako nájemné v daném místě za obdobnou věc váznoucí na obdobné nemovité věci. K tomu poslouží nájemní smlouvy, informace od místně příslušných úřadů nebo z databází správcovských kanceláří. Pokud ale tyto informace k dispozici nejsou nájemné bude takzvaně nasimulováno.

Ministerstvo financí vydalo Komentář – Věcná břemena po 1. lednu 2014, kde se věnuje ocenění jednotlivých druhů služebností a v případě služebnosti stezky a cesty říká, že pro určení ročního užitku lze vycházet z velikosti vymezené trasy na pozemku a částky, za kterou by mohl být pozemek k uvedenému účelu pronajímán. Zohlednit se má nejen míra omezení vlastníka pozemku, ale též jeho zátěž vlivem užívání. V případě že není možné stanovit roční užitek, použije se částka 10 000,- Kč. (13)

Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům vydaný ministerstvem financí k 3.8.2011 je konkrétnější z hlediska procentuálních hodnot při stanovení simulovaného nájemného. Sazbu pro výpočet ročního užitku ze zemědělského nebo lesního pozemku doporučuje ve výši 1 % z ceny pozemku. Pro stavební pozemek se stanoví roční užitek ve výši obvyklého nájemného za srovnatelné pozemky. Pokud toto obvyklé nájemné nelze zjistit (chybí informace o pronájmu), bude se zpravidla pohybovat mezi 4 až 5 % z ceny pozemku. Sazba pro simulované nájemné ze stavebního pozemku byla pro účely této práce zvolena ve výši 4 %. (15), (9)

3.2.2 Míra kapitalizace

Stanovení míry kapitalizace u je ideální zjistit z již realizovaných prodejů. V případě že tyto údaje k dispozici nejsou, je nejčastěji zjišťována z dosahované úrokové míry v peněžních ústavech nominální úroková míra a pro zjištění reálné úrokové míry je zohledněna míra meziroční inflace:

$$i_r = \frac{1+i_n}{1+i_i},$$

kde i_r je reálná úroková míra, i_n je nominální úroková míra a i_i je míra inflace. Míra kapitalizace u je pak převrácenou hodnotou reálné úrokové míry. (5)

Reálnou míru kapitalizace je možné stanovit také stavebnicovou metodou. Hodnota reálné míry kapitalizace je složena z rizikových složek $r_1 + r_2 + r_3$, kde

- r_1 – skutečná míra ekonomické výnosnosti, tj. úroková míra na bezpečné vklady ve lhůtě požadovaného úvěru, snižená o inflační vlivy (bezrizikový reálný výnos). Je doporučována dle výnosu státních dluhopisů. Ta je v současné době velmi nízká, a to ve výši 0,87 - 1 %. Běžně se uvádí 4 % až 5 %, takovou výnosnost měly státní dluhopisy ale před rokem 2011, od té doby nepřekročila jejich výnosnost hranici 4 %. (16)
 - r_2 – míra průměrné očekávané inflace v hodnoceném období (poměrný pokles nebo růst) odhad lze získat na základě národohospodářských prognóz.
 - r_3 – riziková míra – nutno posoudit např. podle podmínek v dané lokalitě (obvykle 2-5 %).
- (9)

Oceňovací vyhláška stanovuje pro majetková práva, kam patří i služebnosti, míru kapitalizace ve výši 12 %.

Pro účely této práce byla stanovena hodnota míry kapitalizace stavebnicovou metodou ve výši 4,2 %.

Tabulka 1 Stanovení míry kapitalizace

r_1 – skutečná míra ekonomické výnosnosti	1,00 %
r_2 – míra průměrné očekávané inflace	1,20 %
r_3 – riziková míra	2,00 %
$r_1+r_2+r_3$	4,20 %

3.3 OCENĚNÍ DLE CENOVÝCH ÚDAJŮ

Cenové údaje jsou podle §4 odst.1 písmeno c) katastrálního zákona obsahem katastru, stejně jako údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru. Tato povinnost vešla v platnost až se zákonem č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí, který reagoval na „nový“ občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.) tedy 1.1.2014. Cenové údaje před tímto datem je možné dohledat v listinách uložených v katastru. (8)

Informace o cenových údajích k pozemku jsou dostupné z webu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního www.cuzk.cz. Řazeny jsou dle katastrálních území a v rámci katastrálních území podle data. Ke stažení jsou sestavy podle kalendářních roků, kde je možné vyhledat požadovanou parcelu, zda k ní byl zapsán cenový údaj. Stejně tak je tuto informaci možné získat z nahlížení do katastru v informacích o parcele.

Číslo řízení	Datum podání	Datum zplnění	Listina	Typ n	Nemovitost	k.ú.	RIZENI_ID	LISTINA_ID	ID_NEMOVITOSTI
V-29021/2015-702	19.11.2015 14:42	18.01.2016 10:01	Smlouva kupní	PAR	č. 1890/13 Žebětín	Žebětín 795674	40441307010	30832856010	48460311010
V-29021/2015-702	19.11.2015 14:42	18.01.2016 10:01	Smlouva kupní	PAR	č. 1890/14 Žebětín	Žebětín 795674	40441307010	30832856010	48460304010
V-29021/2015-702	19.11.2015 14:42	18.01.2016 10:01	Smlouva kupní	PAR	č. 1890/17 Žebětín	Žebětín 795674	40441307010	30832856010	48460306010
V-29021/2015-702	19.11.2015 14:42	18.01.2016 10:01	Smlouva kupní	PAR	č. 1890/18 Žebětín	Žebětín 795674	40441307010	30832856010	48460310010
V-29021/2015-702	19.11.2015 14:42	18.01.2016 10:01	Smlouva kupní	PAR	č. 1890/3 Žebětín	Žebětín 795674	40441307010	30832856010	43711656010
V-29021/2015-702	19.11.2015 14:42	18.01.2016 10:01	Smlouva kupní	PAR	č. 1896/10 Žebětín	Žebětín 795674	40441307010	30832856010	43711658010
V-29021/2015-702	19.11.2015 14:42	18.01.2016 10:01	Smlouva kupní	PAR	č. 1896/9 Žebětín	Žebětín 795674	40441307010	30832856010	43711657010
V-29158/2015-702	23.11.2015 9:37	07.01.2016 14:04	Smlouva kupní	PAR	č. 3390/2 Žebětín	Žebětín 795674	40481958010	31014310010	40445482010

Obr. 5 Výřez ze sestavy o cenových údajích pro k.ú. Žebětín v roce 2016 (zdroj: www.cuzk.cz)

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

☒ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

V-13531/2016

08.07.2016

Více informací k cenovým údajům naleznete v [návodě](#) k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město](#).

Obr. 6 Výřez z informací o parcele (zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz/)

V obou případech se ale dozvíme pouze číslo řízení, ve kterém byl cenový údaj do katastru zapsán. Cenový údaj jako takový je možné získat od katastrálního úřadu ve formě listiny s názvem „Údaje o dosažených cenách nemovitostí“.

3.3.1 Poskytování cenových údajů

Pro získání Údajů o dosažených cenách nemovitostí je nutné podniknout několik kroků. Každé katastrální pracoviště má svůj úsek, který se zabývá poskytováním údajů z katastru nemovitostí. Zde lze pak žádat o různé druhy informací v souladu s katastrálním zákonem a katastrální vyhláškou.

Při žádosti o listinu „Údaje o dosažených cenách nemovitostí“ je zapotřebí přinést na katastrální pracoviště výše uvedené údaje: číslo řízení, ve kterém byl cenový údaj do katastru zapsán, nebo alespoň parcelní číslo pozemku, ke kterému chceme získat cenový údaj. Vzor žádosti není nikde na www.cuzk.cz oficiálně ke stažení, ale je možné ji dohledat na internetu. V žádosti se uvádí, zda žadatel chce ověřené listiny nebo prosté, identifikační údaje žadatele, číslo řízení, katastrální území, parcelní číslo a popis žádaných údajů. Některým úřadům ale stačí doklad totožnosti a slovní popis požadovaných údajů.

V případě malého rozsahu a elektronické formy listiny může být žádost vyřízena na počkání. Pokud je ale v žádosti požadováno více informací, čekací doba se prodlužuje až na několik dní. Doba, za kterou by byl katastrální úřad povinen vystavit údaje, není zákonem stanovena. Za vystavení listiny s cenovými údaji je žadatel povinen uhradit částku, která se odvíjí od počtu vyhotovených listů. Výsledkem celého procesu je získání listiny „Údaje o dosažených cenách nemovitostí“ viz obr.7.

Variantou k cenovým údajům ve formě předepsané listiny je žádost o kopie ze smluv, kterými byl proveden převod pozemků. Tato forma získaných informací má výhodu v tom, že obsahuje slovní popis provedených transakcí a je detailně uvedeno za co a kolik bylo zaplacen. Tyto informace jsou také zpoplatněny sazbou za jeden list, je tedy jejich nevýhodou, že se mohou prodražit v případě obsáhlých smluv.

3.3.2 Postup ocenění dle cenových údajů

Z Údajů o dosažených cenách nemovitostí je již z názvu patrné, že se jedná o cenu, za kterou byla v rámci řízení převedena nemovitost. Pro odhadce je tedy možné z těchto údajů sestavit si vlastní databázi uskutečněných prodejů v dané lokalitě, která následně může sloužit k ocenění dalších nemovitostí. Co se v této listině neuvádí, je cena za služebnost, jejíž cena je předmětem tvorby této práce.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Okres: CZ0642 Brno-město
Kat. území: 795674 Žebětín
Obec: 582786 Brno
Platnost k: 11.11.2016 09:20

Pozemek: 3795/2, LV 3219

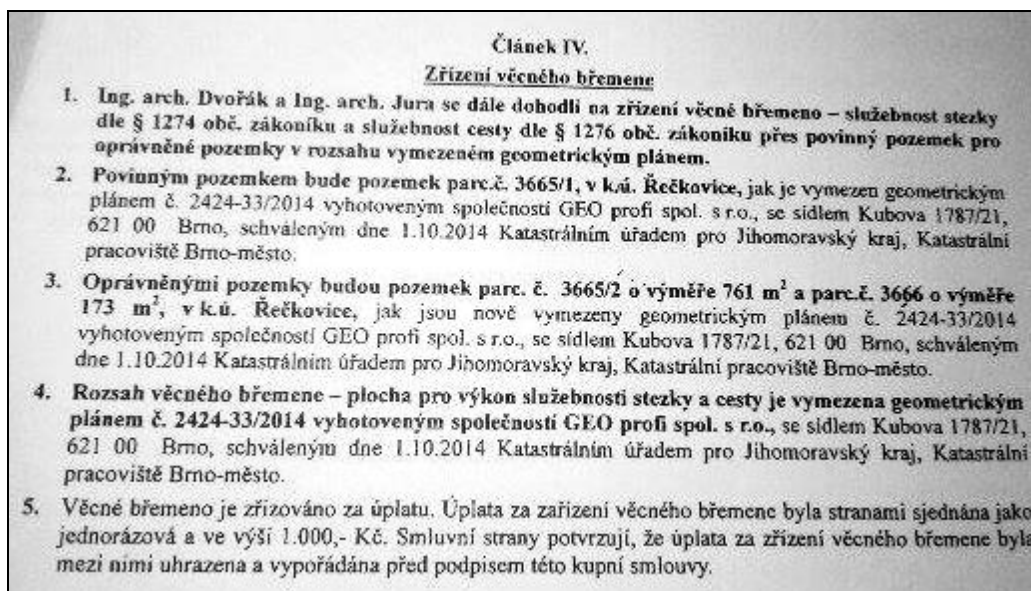
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 98.150,00 CZK

Listina, která je přifazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.06.2016. Právní účinky zápisu ke
dne 13.06.2016. Zápis proveden dne 08.07.2016. Číslo řízení V-13531/2016-792

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 2174/21, LV 3219
3795/2, LV 3219

Obr. 7 Údaje o dosažených cenách nemovitostí

V informacích o cenových údajích k pozemku je možné zjistit, na základě jaké listiny, byla cena pozemku do katastru zapsána. Pro ocenění služebnosti tímto způsobem je nutné, aby byl typ listiny „Smlouva o zřízení věcného břemene – úplatná“. Pak je možné nechat vystavit opis ze sbírky listin, kde si lze vyžádat pouze část předmětné smlouvy s uvedenou cenou za služebnost.



Obr. 8 Výřez ze smlouvy s článkem o zřízení služebnosti

Z obdobných úplatných služebností v obdobných lokalitách je opět možné sestavit databázi skutečně ujednaných cen služebnosti a na základě toho postupovat v dalších případech.

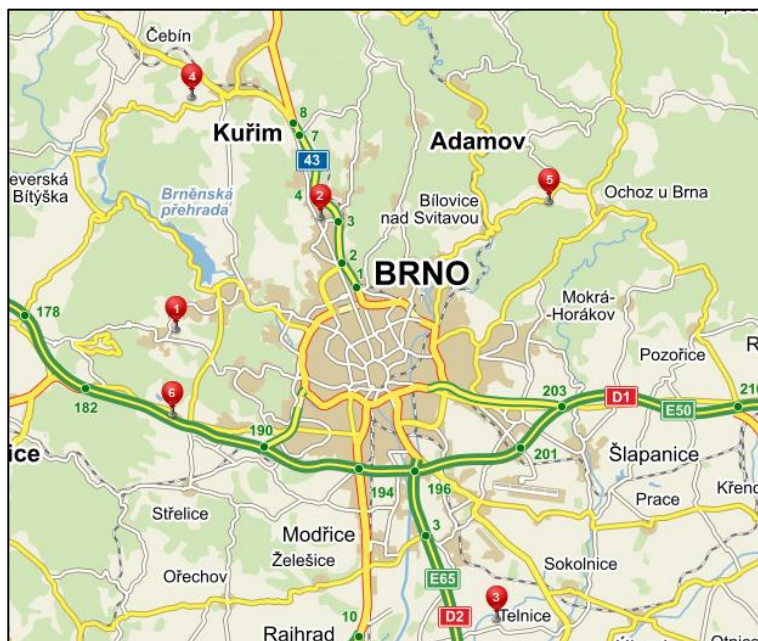
3.4 MÍSTNĚ OBVYKLÁ CENA SLUŽEBNOSTI

Dle zákona o majetku České Republiky (ČR) §22 se při úplatném převodu hmotné věci sjedná cena nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. (10)

Místně obvyklou cenu služebnosti by bylo ideální zjistit z databáze cen sjednaných služebností. Těchto informací je ale žalostně málo a získat je není jednoduché. Alternativou je sestavení databáze pronájmů, případně prodejů, obdobných nemovitostí a pak opět výnosovou metodou jako v kapitole 3.2. určit hodnotu služebnosti.

4 OCENĚNÍ KONKRÉTNÍCH PŘÍPADŮ

Na základě průzkumu cenových údajů jednotlivých katastrálních území města Brna byly vybrány případy, kdy došlo k úplatnému zápisu služebnosti stezky a cesty po 1.1.2014. Na území města Brna byly nalezeny ale pouze dva případy, proto byla do zpracování zahrnuta i přilehlá katastrální území.



Obr. 9 Jednotlivé případy na mapě širších vztahů, zdroj: <https://mapy.cz>

4.1 ŽEBĚTÍN

V Žebětíně byla sjednána služebnost stezky a cesty a současně i služebnost inženýrské sítě k celému pozemku. Sjednána byla tato služebnost jako pozemková, oprávněným je pozemek p.č. 3795/1 a tedy i každý další jeho majitel, a povinným je pozemek p.č. 3795/2.



Obr. 10 Výřez katastrální ortofoto mapy dotčených pozemků, zdroj: sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/

4.1.1 Výnosová metoda dle oceňovací vyhlášky

Služebný pozemek je dle druhu pozemku trvalý travní porost a způsobu využití zemědělský pozemek. Cena zemědělského pozemku se podle oceňovací vyhlášky určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m². Základní cena se určí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 oceňovací vyhlášky. Základní cena se upraví včetně zdůvodnění přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 k oceňovací vyhlášky.

Tabulka 2: Výpočet základní ceny upravené zemědělského pozemku p.č. 3795/2

Výměra (m ²)	BPEJ	Kč/m ²
186	21010	14,64
ZC		2 723 Kč
Důvod úpravy základní ceny zemědělského pozemku	Srážka v %	Přirážka v %
Obce s počtem nad 250 tis. obyvatel – území obce	-	320
Celkem	-	320
ZCU		11 437 Kč

Náklady na opravu věci nejsou ve výpočtu zohledněny, protože cesta je nezpevněná a náklady na údržbu jsou nulové.

Tabulka 3: Cena služebnosti stanovená výnosovou metodou dle oceňovací vyhlášky

Cena pozemku dle oceňovací vyhlášky	11 437 Kč
Roční užitek: 1 % ze základní ceny pozemku	114 Kč
Reálná úroková míra u_r	4,20 %
Cena služebnosti	S 2 723 Kč

4.1.2 Místně obvyklá cena

Pro zjištění místně obvyklé ceny služebného pozemku byla sestavena databáze obdobných zemědělských pozemků, viz Příloha č. 1.2. Cena byla stanovena přímým porovnáním se šesti dalšími pozemky. Porovnání bylo provedeno na základě skutečného využití pozemku, jeho výměry, svažitosti a dostupnosti, dostupnosti inženýrských sítí a také dle katastrálního území, ve kterém se nachází. Výpočet viz Příloha č. 1.3.

Náklady na opravu věci nejsou ve výpočtu zohledněny, protože cesta je nezpevněná a náklady na údržbu jsou nulové.

Tabulka 4 Místně obvyklá cena služebnosti

Cena pozemku zjištěná přímým porovnáním	40 000 Kč
Roční užitek: 1 % ze základní ceny pozemku	400 Kč
Reálná úroková míra u_r	4,20 %
Cena služebnosti	S 9 524 Kč

4.1.3 Sjednaná cena

článek VI. Věcné břemeno	
1.	Smluvní strany sjednávají ve prospěch Prodávajícího a současně Oprávněného z věcného břemene jako vlastníka pozemku p.č. 3795/1 vzniklého na základě Geometrického plánu oddělením od pozemku p.č. 3795 („Panující pozemek“) a současně každého dalšího budoucího vlastníka Panujícího pozemku k tíži pozemku p.č. 3795/2 vzniklého na základě Geometrického plánu oddělením od pozemku p.č. 3795 (dále „Služebný pozemek“) služebnost inženýrské sítě a dále služebnost stezky a cesty.
2.	Služebnost inženýrské sítě opravňuje Oprávněného z věcného břemene zřídit na Služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, a to na vlastní náklady a vhodným a bezpečným způsobem, provozovat je a udržívat. Oprávněný z věcného břemene je oprávněn zřídit, mít a udržívat na služebném pozemku potřebné obslužné zařízení. Vlastník Služebného pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a umožní Oprávněnému z věcného břemene vstup na Služebný pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě. Takový vstup na Služebný pozemek musí být vlastníkovi Služebného pozemku předem oznámen, s dostatečným, nejméně třídním předstihem, s výjimkou havárie. V případě, že Oprávněný z věcného břemene provede úpravu, opravu, údržbu, rekonstrukci nebo modernizaci inženýrských sítí, uvede Služebný pozemek do původního stavu (s přihlédnutím k povaze úpravy, opravy, údržby, rekonstrukce nebo modernizace inženýrských sítí) bez zbytečného odkladu (dále „Služebnost inženýrské sítě“).
3.	Služebnost stezky a cesty opravňuje Oprávněného z věcného břemene chodit po Služebném pozemku a jezdit přes Služebný pozemek jakýmkoli vozidly a právo, aby po Služebném pozemku jiní přicházeli k Oprávněnému z věcného břemene a odcházeli od něj nebo odjížděli jakýmkoli vozidly (dále „Služebnost stezky a cesty“).
4.	Služebnost inženýrské sítě a Služebnost stezky a cesty se zřizují úplatně, a to za celkovou jednorázovou úplatu ve výši 5.000,-Kč (slovy: pět tisíc korun českých) včetně DPH . Tato úplata je splatná do 5 (pěti) dnů od doručení oznámení o povolení vkladu vlastnického práva ke služebnímu pozemku do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího a současně Povinného z věcného břemene, a to na účet Kupujícího uvedený v záhlaví této Smlouvy.
5.	Služebnost inženýrské sítě a Služebnost stezky a cesty se zřizují jako věcná práva na dobu neurčitou a vznikají zápisem do katastru nemovitostí.

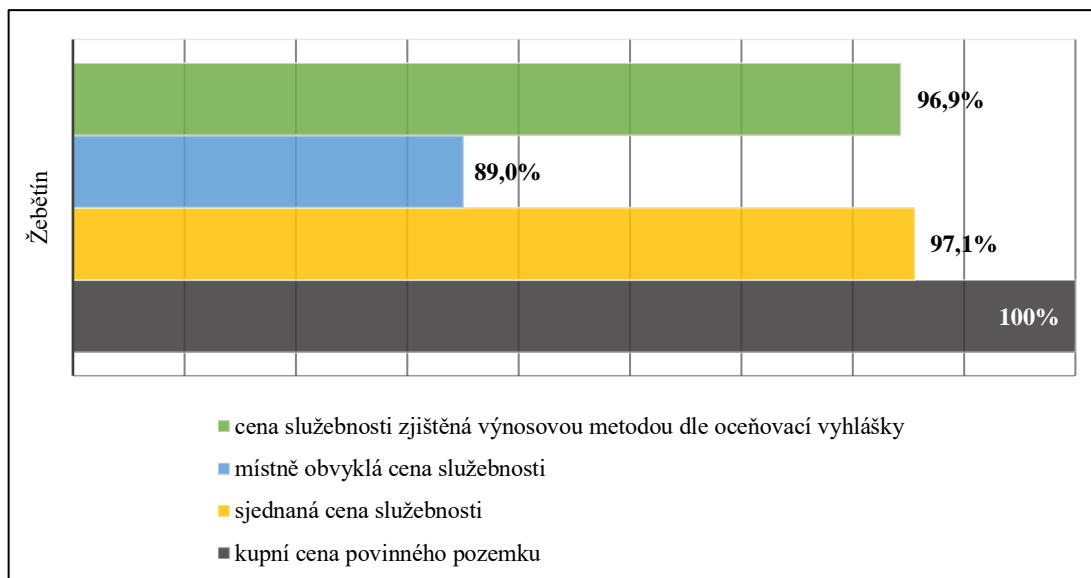
Obr. 11 Výřez ze smlouvy o zřízení služebnosti

Sjednaná cena služebnosti: 5 000,- Kč. Nutno podotknout, že v této ceně je zahrnuta jak cena služebnosti stezky a cesty tak i cena služebnosti inženýrské sítě.

4.1.4 Vliv ceny služebnosti na kupní cenu pozemku

Skutečně zaplacenou cenu za služebnost stezky a cesty v tomto případě není možné vyčíslit. Zpravidla je cena za zřízení služebnosti inženýrské sítě vyšší než cena za zřízení služebnosti stezky a cesty. I kdyby ale byla cena za služebnost stezky a cesty polovinou z ceny zaplacené za zřízení obou služebností bude ve výši 2 500,- Kč. Cena služebnosti určená výnosovou metodou dle oceňovací vyhlášky byla vyčíslena ve výši 2 723,- Kč a místně obvyklá cena služebnosti 9 524,- Kč.

Skutečně zaplacená cena za nemovitost, tedy pozemku p.č. 3795/2, je 86 700,- Kč. Tato cena je vyšší, než základní ceny pozemku zjištěné jak podle oceňovací vyhlášky, tak z přímého porovnání. Skutečně zaplacená cena za zřízení služebnosti je naopak nižší, než ceny za zřízení služebnosti zjištěné.

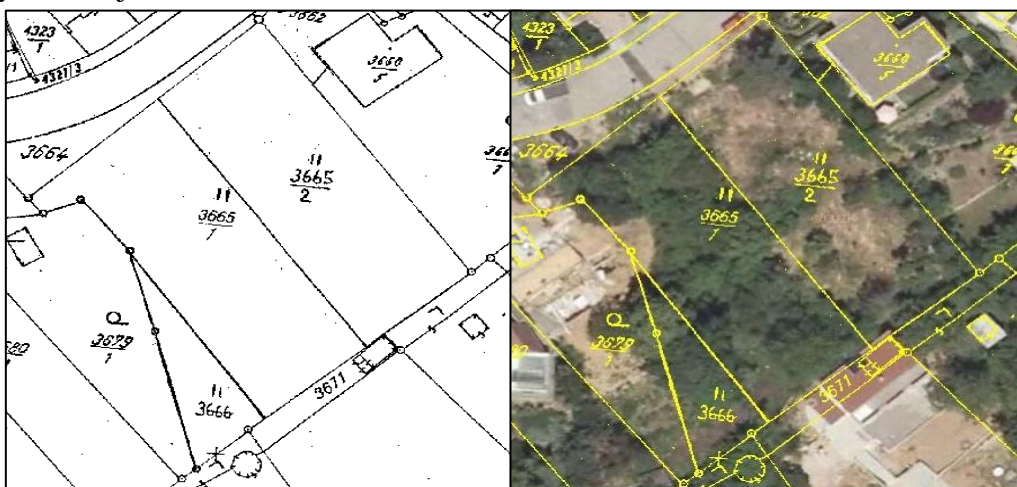


Graf 1 Vliv zjištěných cen služebnosti na kupní cenu povinného pozemku

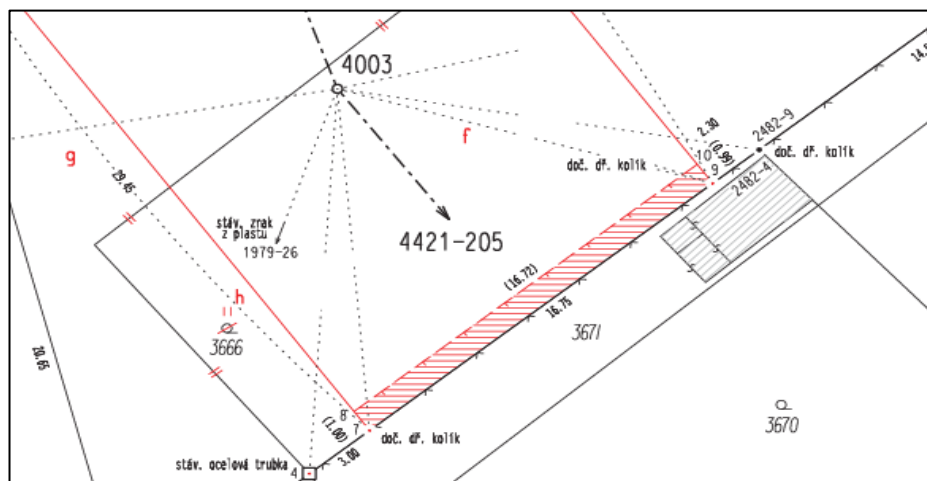
Omezení služebnosti vymezením rozsahu v geometrickém plánu by v tomto případě nemělo velký význam. Důvody jsou hned dva. Prvním je povaha cesty, která je nezpevněná a vede přibližně středem pozemku. Její průběh se pravděpodobně mírně mění. Druhým důvodem jsou náklady na geometrický plán pro vyznačení služebnosti, které se v tomto rozsahu služebnosti v Brně pohybují v rozmezí od 4 000,- Kč do 5 000,- Kč, což překračuje cenu služebnosti sjednanou i zjištěnou podle oceňovací vyhlášky.

4.2 ŘEČKOVICE

V Řečkovicích byla sjednána služebnost stezky a cesty opět jako pozemková, oprávněné jsou pozemky p.č. 3665/2 a p.č.3666 a povinným je pozemek p.č. 3665/1. Zde je rozsah služebnosti vymezen geometrickým plánem, takže oprávnění mají přesně vymezený prostor kudy mohou jezdit a chodit.



Obr. 12 Výřez z katastrální mapy a ortofoto mapy dotčených pozemků, zdroj: sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/



Obr. 13 Výřez z geometrického plánu č. 2424-33/2014

4.2.1 Výnosová metoda dle oceňovací vyhlášky

Povinný pozemek je územním plánem určen k zastavění za účelem bydlení. I když je v katastru nemovitostí veden druh pozemku trvalý travní porost, tedy zemědělský pozemek, byl oceněn jako pozemek stavební. Ocenění bylo provedeno podle §2 oceňovací vyhlášky, podle cenové mapy stavebních pozemků, která je v místě dostupná. Tato cena byla následně upravena dle §4. Služebností je zatížena pouze část pozemku, oceněna je tedy jen tato plocha.

Tabulka 5 Výpočet základní upravené ceny stavebního pozemku p.č. 3665/1

Cenová oblast dle cenové mapy	1 900 Kč/m ²
ZC	1 463 000 Kč
$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum(P_1; \dots; P_5))$	hodnota
P ₁ Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	0,00
P ₂ Vlastnické vztahy	0,00
P ₃ Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	0,00
P ₄ Vliv právních vztahů na prodejnost	0,00
P ₅ Ostatní neuvedené	0,00
P ₆ Povodňové riziko	1,00
P ₇	1,00
P ₈	1,00
P ₉	1,00
I _T	1,00
$I_O = 1 + \sum(P_1; \dots; P_6)$	hodnota
P ₁ Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	0,00
P ₂ Svažitosť pozemku a expozice	0,01
P ₃ Ztížené základové podmínky	0,00
P ₄ Chráněná území a ochranná pásma	0,00
P ₅ Omezení užívání pozemku	0,00
P ₆ Ostatní neuvedené	0,00
I _O	1,01
$I_P = P_1 \times (1 + \sum(P_2; \dots; P_n))$	hodnota

P ₁ Druh a účel užití stavby	1,01
P ₂ Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	0,03
P ₃ Poloha pozemku v obci	0,00
P ₄ Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	0,00
P ₅ Občanská vybavenost v okolí pozemku	0,00
P ₆ Dopravní dostupnost k pozemku	0,00
P ₇ Osobní hromadná doprava	0,01
P ₈ Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	0,00
P ₉ Obyvatelstvo	0,00
P ₁₀ Nezaměstnanost	0,00
P ₁₁ Vlivy ostatní neuvedené	0,00
I _P	1,050
$I = I_T \times I_O \times I_P$	1,061
ZCU	1 552 103 Kč

Náklady na opravu věci nejsou ve výpočtu zohledněny, protože cesta je nezpevněná a náklady na údržbu jsou nulové.

Tabulka 6 Cena služebnosti stanovená výnosovou metodou dle oceňovací vyhlášky

Cena pozemku zjištěná dle oceňovací vyhlášky	1 552 103 Kč
Cena plochy pro výkon služebnosti dle oceňovací vyhlášky	33 763 Kč
Roční užitek: 4 % ze základní ceny pozemku	1 351 Kč
Reálná úroková míra u_r	4,20 %
Cena služebnosti S	32 155 Kč

4.2.2 Místně obvyklá cena

Pro zjištění místně obvyklé ceny služebného pozemku byla sestavena databáze obdobných stavebních pozemků, viz Příloha č. 2.2. Cena byla stanovena přímým porovnáním se sedmi dalšími pozemky. Porovnání bylo provedeno na základě možnosti využití pozemku dle územního plánu, jeho výměry, svažitosti a dostupnosti a dostupnosti inženýrských sítí a také dle katastrálního území, ve kterém se nachází. Výpočet viz Příloha č. 2.3.

Náklady na opravu věci nejsou ve výpočtu zohledněny, protože cesta je nezpevněná a náklady na údržbu jsou nulové.

Tabulka 7 Místně obvyklá cena služebnosti

Cena pozemku zjištěná přímým porovnáním	2 800 000 Kč
Cena plochy pro výkon služebnosti zjištěná přímým porovnáním	60 909 Kč
Roční užitek: 4 % ze základní ceny pozemku	2 436 Kč
Reálná úroková míra u_r	4,20 %
Cena služebnosti S	58 009 Kč

4.2.3 Sjedenaná cena

Článek IV.

Zřízení věcného břemene

1. Ing. arch. Dvořák a Ing. arch. Jura se dále dohodli na zřízení věcné břemeno – služebnost stezky dle § 1274 obč. zákoníku a služebnost cesty dle § 1276 obč. zákoníku přes povinný pozemek pro oprávněné pozemky v rozsahu vymezeném geometrickým plánem.
2. Povinným pozemkem bude pozemek parc.č. 3665/1, v k.ú. Řečkovice, jak je vymezen geometrickým plánem č. 2424-33/2014 vyhotoveným společností GEO profi spol. s r.o., se sídlem Kubova 1787/21, 621 00 Brno, schváleným dne 1.10.2014 Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
3. Oprávněnými pozemky budou pozemek parc. č. 3665/2 o výměře 761 m² a parc.č. 3666 o výměře 173 m², v k.ú. Řečkovice, jak jsou nově vymezeny geometrickým plánem č. 2424-33/2014 vyhotoveným společností GEO profi spol. s r.o., se sídlem Kubova 1787/21, 621 00 Brno, schváleným dne 1.10.2014 Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
4. Rozsah věcného břemene – plocha pro výkon služebnosti stezky a cesty je vymezena geometrickým plánem č. 2424-33/2014 vyhotoveným společností GEO profi spol. s r.o., se sídlem Kubova 1787/21, 621 00 Brno, schváleným dne 1.10.2014 Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město.
5. Věcné břemeno je zřizováno za úplaty. Úplata za zřízení věcného břemene byla stranami sjednána jako jednorázová a ve výši 1.000,- Kč. Smluvní strany potvrzují, že úplata za zřízení věcného břemene byla mezi nimi uhrazena a vypořádána před podpisem této kupní smlouvy.

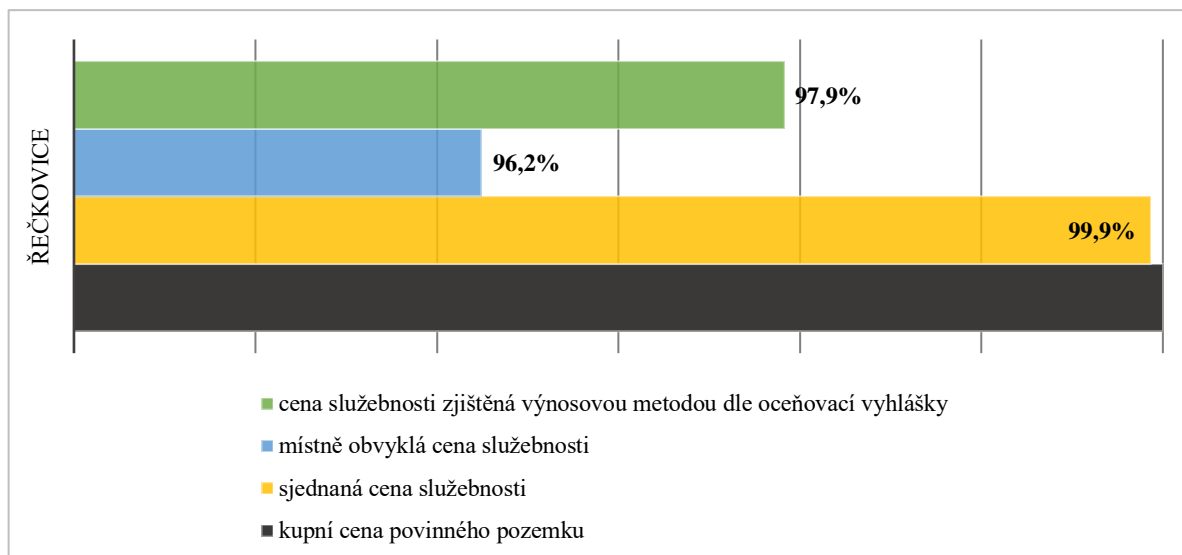
Obr. 14 Výřez ze smlouvy o zřízení služebnosti

Sjedenaná cena služebnosti: 1 000,- Kč.

4.2.4 Vliv ceny služebnosti na kupní cenu pozemku

Skutečně zaplacená cena za zřízení služebnosti stezky a cesty je 1 000,- Kč. Cena služebnosti určená výnosovou metodou dle oceňovací vyhlášky byla vyčíslena ve výši 32 155,- Kč a místně obvyklá cena služebnosti 58 009,- Kč.

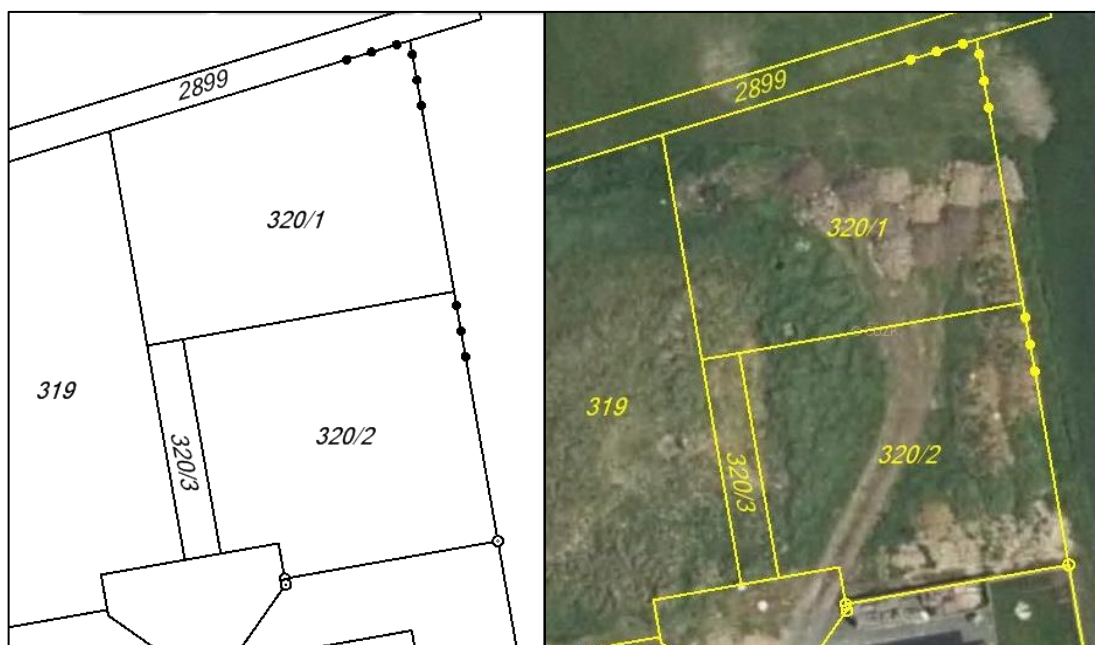
V rámci převodu byly převáděny jednotlivé díly původních parcel tak, aby vznikly dva tvarově vyhovující pozemky. Předmětem převodu byl i díl „d“, kterým se rozšířil pozemek 3665/1, za tuto část pozemku o výměře 162 m² byla sjednána cena 325 000,-. Teoreticky z ceny tohoto dílu můžeme určit cenu povinného pozemku, tedy 1 544 753,-.



Graf 2 Vliv zjištěných cen služebnosti na kupní cenu pozemku

4.3 OTMAROV

V Otmarově byla sjednána služebnost stezky a cesty jako pozemková, oprávněný je pozemek p.č. 320/1 a povinným je pozemek p.č. 320/3. V tomto případě byla sjednána služebnost sice k celému pozemku, ale pozemek tvarem i rozlohou odpovídá přesně způsobu využití pro který je služebnost sjednána.



Obr. 15 Výřez z katastrální mapy a ortofoto mapy dotčených pozemků, zdroj: sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/

4.3.1 Výnosová metoda dle oceňovací vyhlášky

Služebný pozemek je územním plánem určen k zastavění, proto je oceněn jako pozemek stavební. V Otmarově neexistuje cenová mapa pozemků, základní cena pozemku byla stanovena podle §3 oceňovací vyhlášky a dále je pak upravena dle §4.

Tabulka 8 Výpočet základní ceny upravené stavebního pozemku p.č. 320/3

Základní cena vyjmenovaného okresu: Brno – venkov	1 380 Kč/m ²
ZC _V	100 740 Kč
$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	hodnota
O ₁ Velikost obce	0,50
O ₂ Hospodářsko-správní význam obce	0,60
O ₃ Poloha obce	1,05
O ₄ Technická infrastruktura v obci	1,00
O ₅ Dopravní obslužnost obce	0,90
O ₆ Občanská vybavenost v obce	0,85
ZC	24 276 Kč
$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum(P_1; \dots; P_5))$	hodnota
P ₁ Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	0,00
P ₂ Vlastnické vztahy	0,00
P ₃ Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci	0,00
P ₄ Vliv právních vztahů na prodejnost	0,00
P ₅ Ostatní neuvedené	0,00
P ₆ Povodňové riziko	1,00
P ₇	1,00
P ₈	1,00
P ₉	1,00
I _T	1,00
$I_O = 1 + \sum(P_1; \dots; P_6)$	hodnota
P ₁ Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	-0,01
P ₂ Svažitosť pozemku a expozice	0,00
P ₃ Ztížené základové podmínky	0,00
P ₄ Chráněná území a ochranná pásma	0,00
P ₅ Omezení užívání pozemku	0,00
P ₆ Ostatní neuvedené	0,00
I _O	0,990
$I_P = P_1 \times (1 + \sum(P_2; \dots; P_n))$	hodnota
P ₁ Druh a účel užití stavby	1,01
P ₂ Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	0,03
P ₃ Poloha pozemku v obci	-0,01
P ₄ Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	0,00
P ₅ Občanská vybavenost v okolí pozemku	-0,02
P ₆ Dopravní dostupnost k pozemku	0,00
P ₇ Osobní hromadná doprava	-0,02
P ₈ Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	0,00

P ₉ Obyvatelstvo	0,00
P ₁₀ Nezaměstnanost	0,00
P ₁₁ Vlivy ostatní neuvedené	0,00
I _P	0,990
$I = I_T \times I_O \times I_P$	0,980
ZCU	23 788 Kč

Náklady na opravu věci nejsou ve výpočtu zohledněny, protože cesta je zatím stále nezpevněná a náklady na údržbu jsou nulové.

Tabulka 9 Cena služebnosti stanovená výnosovou metodou dle oceňovací vyhlášky

Cena pozemku dle oceňovací vyhlášky	23 788 Kč
Roční užitek: 4 % ze základní ceny pozemku	951 Kč
Reálná úroková míra u_r	4,20 %
Cena služebnosti	S 22 655 Kč

4.3.2 Místně obvyklá cena

Pro zjištění místně obvyklé ceny služebného pozemku byla sestavena databáze obdobných stavebních pozemků, viz Příloha č. 3.2. Cena byla stanovena přímým porovnáním s devíti dalšími pozemky. Porovnání bylo provedeno na základě možnosti využití pozemku dle územního plánu, jeho výměry, svažitosti, dostupnosti a dostupnosti inženýrských sítí a také dle katastrálního území, ve kterém se nachází. Výpočet viz Příloha č. 3.3.

Náklady na opravu věci nejsou ve výpočtu zohledněny, protože cesta je zatím stále nezpevněná a náklady na údržbu jsou nulové.

Tabulka 10 Místně obvyklá cena služebnosti

Cena pozemku zjištěného přímým	52 000 Kč
Roční užitek: 4 % ze základní ceny pozemku	2 080 Kč
Reálná úroková míra u_r	4,20 %
Cena služebnosti	S 49 524 Kč

4.3.3 Sjednaná cena

V.	
Zřízení věcného břemene	
1.	Předmětem věcného břemene dle této smlouvy je v souladu s prohlášením v čl. I. odst. 2 a 3 nově vzniklý pozemek parc. č. 320/3, orná půda o výměře 73m² v k.ú. Otmarov.
2.	Prodávající touto smlouvou zřizuje <u>služebnost stezky a cesty</u> v kteroukoli denní a noční dobu ke shora uvedenému pozemku p.č. 320/3, v k.ú. Otmarov, a to <u>ve prospěch vlastníka touto smlouvou prodáváného pozemku p.č. 320/1, v k.ú. Otmarov, tedy ve prospěch předmětné nemovitosti.</u>
3.	Věcné břemeno se zřizuje úplatně <u>za cenu 1.000,- Kč,</u> když tato byla uhrazena před podpisem této smlouvy.

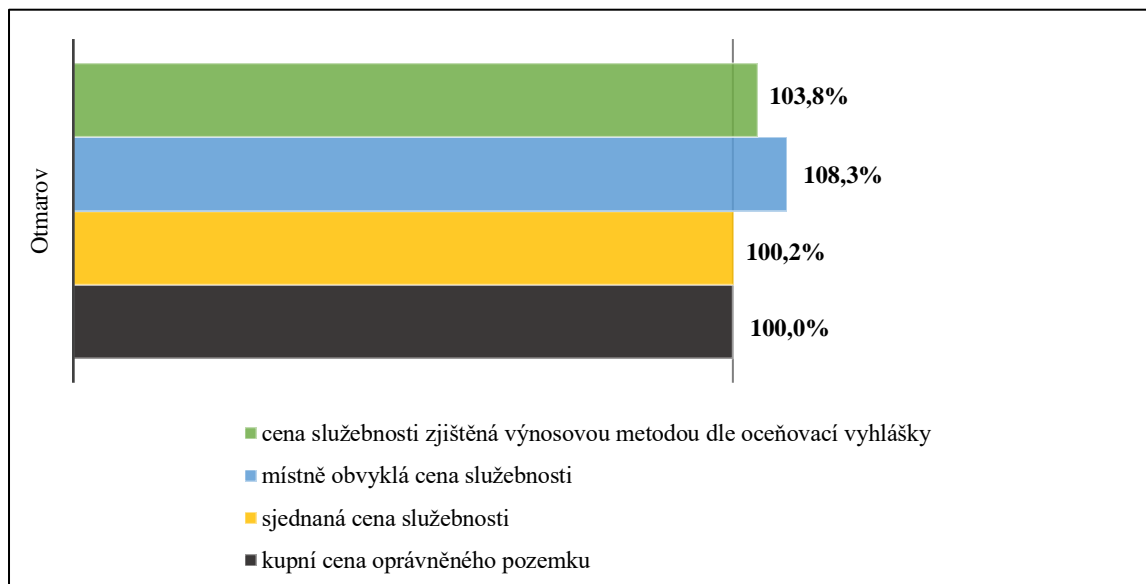
Obr. 16 Výřez ze smlouvy o sjednání služebnosti

Sjednaná cena služebnosti: 1 000,- Kč.

4.3.4 Vliv ceny služebnosti na kupní cenu pozemku

Skutečně zaplacená cena za zřízení služebnosti stezky a cesty je 1 000,- Kč. Cena služebnosti určená výnosovou metodou dle oceňovací vyhlášky byla vyčíslena ve výši 22 655,- Kč a místně obvyklá cena služebnosti na 49 524,- Kč.

Při převodu pozemku p.č. 320/1 byla sjednaná cena ve výši 600 000,- Kč. Tento pozemek je oprávněný ze služebnosti stezky a cesty přes pozemek p.č. 320/3. Sjednaná služebnost tedy tento pozemek zhodnocuje.

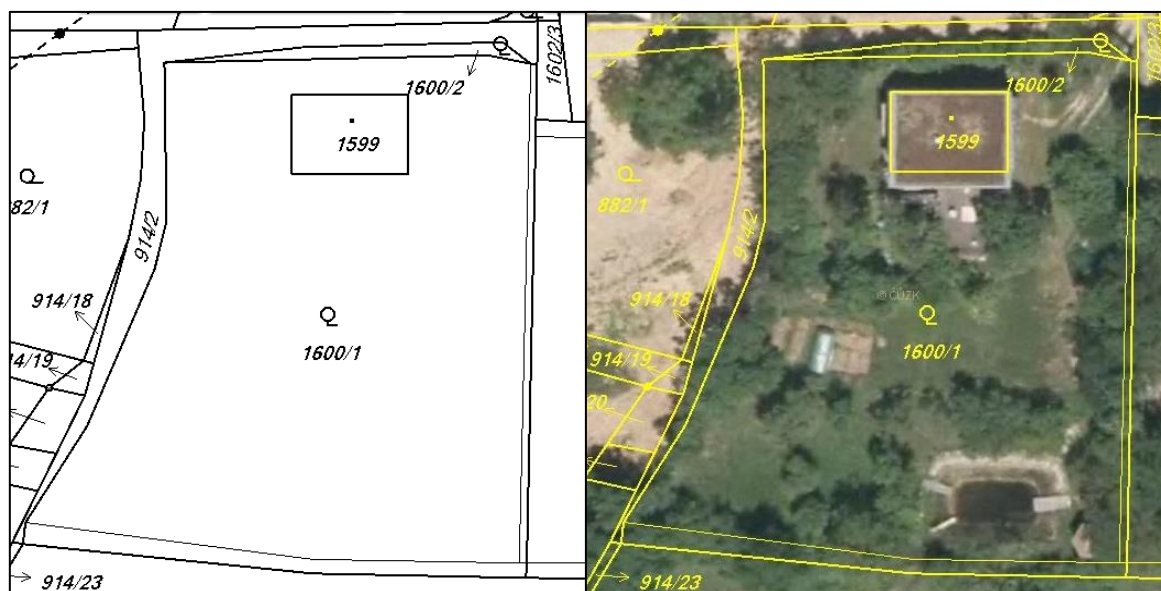


Graf 3 Vliv zjištěných cen služebnosti na kupní cenu oprávněného pozemku

Vymezení služebnosti geometrickým plánem nemá v tomto případě smysl, protože služební pozemek svým tvarem odpovídá cestě.

4.4 LELEKOVICE

V Lelekovicích byla sjednána služebnost stezky a cesty jako pozemková, oprávněný je pozemek p.č. 1600/1 a povinným je pozemek p.č. 1600/2. Stejně jako v případě v Žebětíně je sjednána služebnost k celému povinnému pozemku.



Obr. 17 Výřez z katastrální mapy a ortofoto mapy dotčených pozemků, zdroj: sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/

4.4.1 Výnosová metoda dle oceňovací vyhlášky

Služebný pozemek je dle druhu pozemku ovocný sad a ve skutečnosti užíván jako zahrada, tedy zemědělský pozemek. Cena zemědělského pozemku se podle oceňovací vyhlášky určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m². Základní cena se určí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 oceňovací vyhlášky. Základní cena se upraví včetně zdůvodnění přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 k oceňovací vyhlášky.

Tabulka 11 Výpočet základní ceny upravené pozemku p.č.1600/2

Výměra (m ²)	BPEJ	Kč/m ²
46	30850	9,67
ZC		445 Kč
Důvod úpravy základní ceny zemědělského pozemku	Srážka v %	Přirážka v %
Obce s počtem nad 250 tis. obyvatel – území sousedních obcí	-	160
Celkem	-	160
ZCU		1 157 Kč

Náklady na opravu věci nejsou ve výpočtu zohledněny, protože cesta je nezpevněná a náklady na údržbu jsou nulové.

Tabulka 12 Cena služebnosti stanovená výnosovou metodou dle oceňovací vyhlášky

Cena pozemku dle oceňovací vyhlášky		1 157 Kč
Roční užitek:	1 % ze základní ceny pozemku	12 Kč
Reálná úroková míra	u_r	4,20 %
Cena služebnosti	S	275 Kč

4.4.2 Místně obvyklá cena

Pro zjištění místně obvyklé ceny služebného pozemku byla sestavena databáze obdobných zemědělských pozemků, viz Příloha č. 4.2. Cena byla stanovena přímým porovnáním s devíti dalšími pozemky. Porovnání bylo provedeno na základě druhu pozemku, který je evidován v katastru nemovitostí, jeho skutečného využití, výměry, svažitosti a dostupnosti a také dle katastrálního území, ve kterém se nachází. Výpočet viz Příloha č. 4.3.

Náklady na opravu věci nejsou ve výpočtu zohledněny, protože cesta je nezpevněná a náklady na údržbu jsou nulové.

Tabulka 13 Místně obvyklá cena služebnosti

Cena pozemku zjištěného přímým porovnáním		31 000 Kč
Roční užitek:	1 % ze základní ceny pozemku	310 Kč
Reálná úroková míra	u_r	4,20 %
Cena služebnosti	S	7 381 Kč

4.4.3 Sjednaná cena

Článek 4	
Věcné břemeno	
1.	Kupující všichni společně jako povinní a současně jakožto spoluvlastníci nemovitosti: <ul style="list-style-type: none">▪ pozemku p.č. 1600/2, ovocný sad, o výměře 46 m², (dále i jen „povinná nemovitost“) v k.ú. Lelekovice, zřizují k tomuto pozemku v rozsahu svých spoluvlastnických podílů <u>věcné břemeno ve prospěch každého vlastníka nemovitosti</u> vedené u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, pro katastrální území Lelekovice, a to jmenovitě: <ul style="list-style-type: none">▪ pozemku <u>p.č. 1600/1</u>, ovocný sad, o výměře 2566 m², (dále i jen „oprávněná nemovitost“) a to <u>služebnost stezky a cesty</u> v rozsahu k celému pozemku.
2.	Prodávající jako oprávnění (jako vlastníci oprávněné nemovitosti) zřízení věcné břemeno bezvýhradně přijímají.
3.	Věcné břemeno je zřizováno <u>úplatně, a to za cenu 1 000,- Kč</u> . Věcné břemeno se zřizuje <u>na neomezenou dobu</u> .
4.	Cena za zřízení věcného břemene byla uhrazená při podpisu této smlouvy, což smluvní strany svým podpisem stvrzují.
5.	Cenu za zřízení věcného břemene si mezi sebou povinní vypořádají podle výše jejich spoluvlastnických podílů.

Obr. 18 Výřez ze smlouvy o sjednání služebnosti

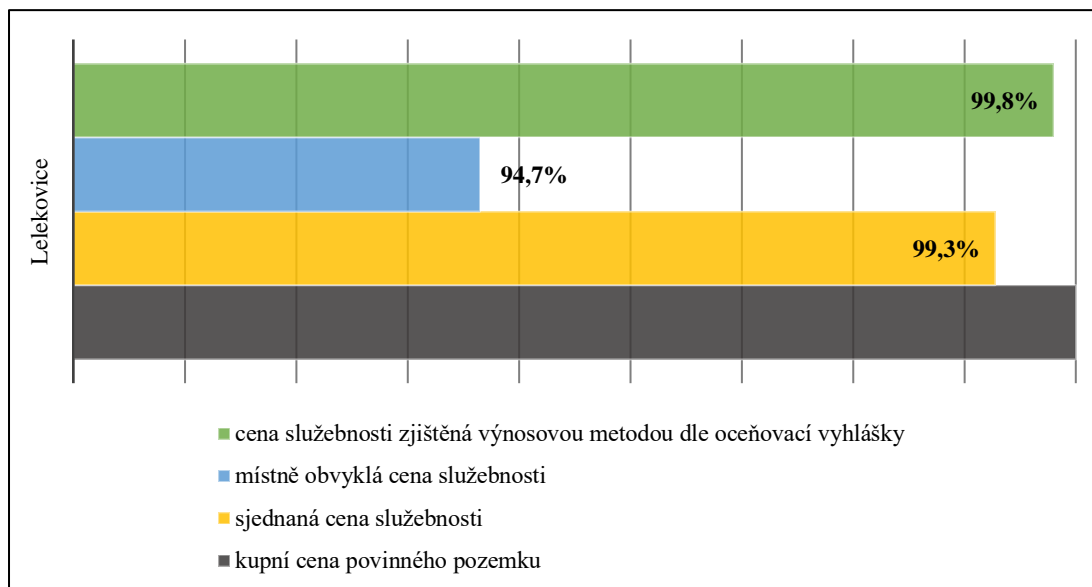
Sjednaná cena služebnosti: 1 000,- Kč.

4.4.4 Vliv ceny služebnosti na kupní cenu pozemku

Za zřízení služebnosti byla sjednána cena 1 000,- Kč. V porovnání se zjištěnými hodnotami je sjednaná cena blíže k ceně zjištěné dle oceňovací vyhlášky. Cena zjištěná dle oceňovací vyhlášky činí 275,- Kč, zjištěná místně obvyklá cena pak 7 381,- Kč. Velký rozdíl je pravděpodobně způsoben vysokou poptávkou po nemovitostech tohoto typu, vliv má i poloha pozemku. Lelekovice jsou dlouhodobě žádaná lokalita.

Při převodu pozemku p.č. 1600/2 byla sjednaná cena ve výši 138 000,- Kč. Skutečně zaplacená částka za pozemek je čtyřikrát vyšší než cena pozemku zjištěná z porovnání, a dokonce desetkrát vyšší než cena zjištěná dle oceňovací vyhlášky.

Zaplacená cena za zřízení služebnosti ovlivňuje smluvenou cenu spíš symbolicky, stejně jako cena zjištěná dle cenového předpisu. Zjištěná místně obvyklá cena služebnosti nemá víc jak 10 % vliv na cenu pozemku.



Graf 4 Vliv zjištěných cen služebnosti na kupní cenu povinného pozemku

Vymezení služebnosti geometrickým plánem nemá v tomto případě smysl, protože služební pozemek je používán jako cesta v celém svém rozsahu.

4.5 MORAVSKÉ KNÍNICE

V Moravských Knínicích byla sjednána služebnost stezky a cesty pro lepší přístup na pozemek p.č. 776/52. Byla sjednána jako pozemková, oprávněný je pozemek p.č. 776/52 a povinnými jsou pozemky p.č. 236, p.č. 776/9 a p.č. 776/38. Pozemek p.č. 236 už je i v katastru veden jako ostatní komunikace ale 776/9 i 776/38 jsou stále evidovány jako orná půda i když jsou používány jako cesta.



Obr. 19 Výřez z katastrální a ortofoto mapy dotčených pozemků, zdroj: sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/

4.5.1 Výnosová metoda dle oceňovací vyhlášky

Povinné jsou v tomto případě tři pozemky různého druhu. Dva ze služebných pozemků jsou dle druhu pozemku orná půda, tedy zemědělský pozemek, jeden je pak evidován jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace.

Podle zákona o oceňování majetku se pozemky posuzují dle stavu uvedeného v katastru. V §9 odst. 5 tohoto zákona se ale říká, že při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. Proto byly v tomto případě všechny tři pozemky oceněny jako pozemky ostatní komunikace, protože tomuto účelu přesně slouží.

Pozemek, který je evidován jako ostatní komunikace se ocení jako pozemek stavební. V Moravských Knínicích neexistuje cenová mapa pozemků, základní cena pozemku je tedy stanovena podle §3 oceňovací vyhlášky. K pozemkům evidovaným jako ostatní plochy se způsobem využití ostatní komunikace se vztahuje odst. 3 §4, podle něhož se základní cena upravuje.

Tabulka 14 Výpočet základní ceny upravené souboru služebných pozmků

Základní cena vyjmenovaného okresu: Brno – venkov	1 380 Kč/m ²
ZC _v	356 040 Kč
$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	hodnota
O ₁ Velikost obce	0,65
O ₂ Hospodářsko-správní význam obce	0,60
O ₃ Poloha obce	1,05
O ₄ Technická infrastruktura v obci	1,00
O ₅ Dopravní obslužnost obce	1,00
O ₆ Občanská vybavenost v obce	0,90
ZC	131 219 Kč
$I = P_5 \times (1 + \sum(P_1; \dots; P_4))$	hodnota
P ₁ Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	-0,25
P ₂ Charakter a zastavěnost území	0,05
P ₃ Povrchy	-0,03
P ₄ Vliv ostatní neuvedené	0,00
P ₅ Komerční využití	0,30
I	0,231
ZCU	30 311 Kč

Náklady na opravu věci nejsou ve výpočtu zohledněny, protože cesta je nezpevněná a náklady na údržbu jsou nulové.

Tabulka 15 Cena služebnosti stanovená výnosovou metodou dle oceňovací vyhlášky

Cena plochy služebnosti dle oceňovací vyhlášky		30 311 Kč
Roční užitek:	4 % ze základní ceny pozemku	1 212 Kč
Reálná úroková míra	u_r	4,20 %
Cena služebnosti	S	28 868 Kč

4.5.2 Místně obvyklá cena

Pro zjištění místně obvyklé ceny služebného pozemku byla sestavena databáze obdobných pozemků, viz Příloha č. 5.2. Cena byla stanovena přímým porovnáním s devíti dalšími pozemky. Porovnání bylo provedeno na základě využití pozemku, jeho výměry, svažitosti a dostupnosti, dostupnosti inženýrských sítí a také dle katastrálního území, ve kterém se nachází. Výpočet viz Příloha č. 5.3.

Tabulka 16 Místně obvyklá cena služebnosti

Cena pozemku zjištěného přímým porovnáním		400 000 Kč
Roční užitek:	4 % ze základní ceny pozemku	4 000 Kč
Reálná úroková míra	u_r	4,20 %
Cena služebnosti	S	95 238 Kč

4.5.3 Sjedená cena

III.	
<p>Touto smlouvou dále kupující, jako nový vlastník nemovitostí uvedených v čl. I. odst.1. zřizuje <u>ve prospěch prodávajícího a všech následných vlastníků pozemku parc. č. 776/52 – orná půda o výměře 1046 m², vzniklého na základě geometrického plánu č. 621-90/2014, věcná břemena – služebnost chůze a jízdy a služebnost umístění a provozování vedení inženýrských sítí po celých pozemcích parc.č. 236, 776/9 - orná půda o výměře 77 m², 776/38, a to za úplaty ve výši 1.000,-Kč, kterou prodávající zaplatil kupujícímu v hotovosti při uzavření této smlouvy. Prodávající, jako oprávněný, se zřízením uvedených věcných břemen ve prospěch pozemku par.č. 776/52 souhlasí.</u></p>	

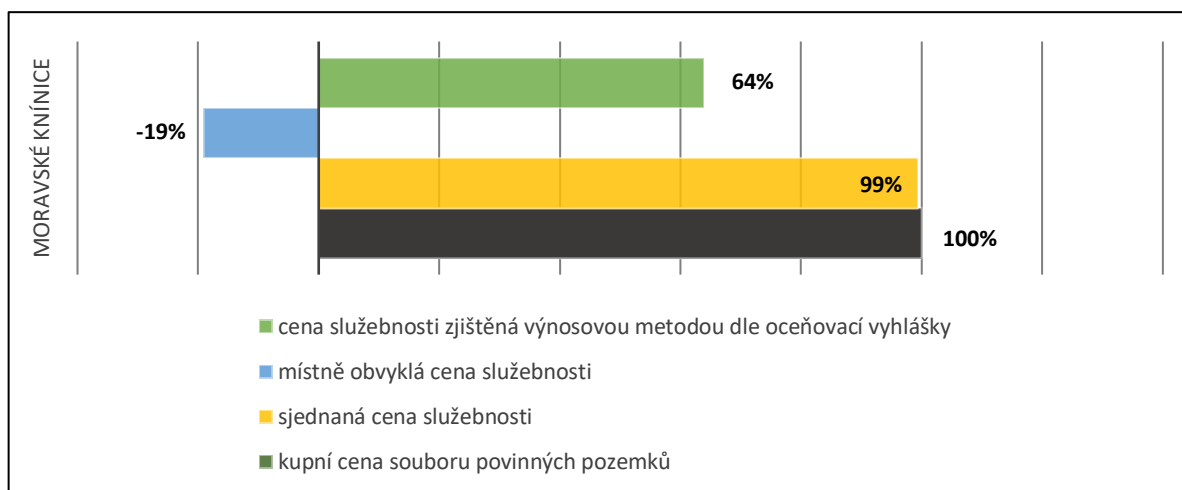
Obr. 20 Výřez ze smlouvy o zřízení služebnosti

Sjedená cena služebnosti: 1 000,- Kč. Nutno podotknout, že stejně jako v případě v Žebětíně je v této ceně zahrnuta jak cena služebnosti stezky a cesty, tak i cena služebnosti inženýrské sítě.

4.5.4 Vliv ceny služebnosti na kupní cenu pozemku

Za zřízení služebností byla sjednána cena 1 000,- Kč. Za tuto částku byly sjednány dvě služebnosti, cena za zřízení služebnosti stezky a cesty bude brána v poloviční výši sjednané ceny. V porovnání se zjištěnými hodnotami je sjednaná cena blíže k ceně zjištěné dle oceňovací vyhlášky. Cena zjištěná dle oceňovací vyhlášky činí 28 868,- Kč, zjištěná místně obvyklá cena pak 95 238,- Kč. Velký rozdíl zjištěných cen za zřízení služebnosti je pravděpodobně způsoben vysokou poptávkou po nemovitostech tohoto typu, vliv má i poloha pozemku.

Při převodu pozemku souboru povinných pozemků za ně byla sjednána cena ve výši 80 000,- Kč. Cena souboru pozemků zjištěná z porovnání je čtyřikrát vyšší než skutečně zaplacená částka, cena zjištěná dle oceňovací vyhlášky je naopak méně než poloviční než sjednaná cena.



Graf 5 Vliv zjištěných cen služebnosti na cenu souboru povinných pozemků

4.6 KANICE

V Kanicích byla sjednána služebnost stezky a cesty opět jako pozemková, oprávněné jsou pozemky p.č. 623/1, p.č.623/2, p.č.623/3, p.č. 623/4, a p.č.626 a povinným je pozemek p.č. 622. Služebnost byla sjednána k celému pozemku p.č. 622 o výměře 3 908 m², ale v katastrální mapě je evidována (jako vnitřní kresba) hranice cesty, která slouží pro příjezd na oprávněné pozemky. Přes to byla služebnost stezky a cesty sjednána bez omezení k celému pozemku.



Obr. 21 Výřez katastrální a ortofoto mapy dotčených pozemků, zdroj: www.cuzk.cz

4.6.1 Výnosová metoda dle oceňovací vyhlášky

Služebný pozemek v Kanicích je veden jako sportoviště a rekreační plocha. Při ocenění podle oceňovací vyhlášky bylo postupováno podle odst. 2 §9. Základní cena pozemku se stanoví stejně jako u pozemků stavebních, v Kanicích neexistuje cenová mapa pozemků, základní cena pozemku byla tedy stanovena podle §3 oceňovací vyhlášky a dále pak byla upravena dle §4.

Tabulka 17 Výpočet základní upravené ceny pozemku p.č. 622

Základní cena vyjmenovaného okresu: Brno – venkov	1 380 Kč/m ²
ZC _V	5 393 040 Kč
$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	hodnota
O ₁ Velikost obce	0,50
O ₂ Hospodářsko-správní význam obce	0,60
O ₃ Poloha obce	1,05
O ₄ Technická infrastruktura v obci	1,00
O ₅ Dopravní obslužnost obce	1,00
O ₆ Občanská vybavenost v obce	0,98
ZC	2 164 281 Kč
$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum(P_1; \dots; P_5))$	hodnota
P ₁ Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	0,00
P ₂ Vlastnické vztahy	0,00
P ₃ Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	0,00

P ₄ Vliv právních vztahů na prodejnost	0,00
P ₅ Ostatní neuvedené	0,00
P ₆ Povodňové riziko	0,80
P ₇	1,00
P ₈	1,00
P ₉	1,00
I _T	0,800
$I_P = P_1 \times (1 + \sum(P_2; \dots; P_7))$	hodnota
P ₁ Druh a účel užití stavby	0,60
P ₂ Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	0,00
P ₃ Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	0,00
P ₄ Dopravní dostupnost k hranici pozemku	0,00
P ₅ Parkovací možnosti	0,01
P ₆ Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	0,00
P ₇ Vlivy ostatní neuvedené	0,00
I _P	0,606
$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0,50$	
ZCU	524 622 Kč

Tabulka 18 Cena služebnosti stanovená výnosovou metodou dle oceňovací vyhlášky

Cena pozemku dle oceňovací vyhlášky	524 622 Kč
Roční užitek: 4 % ze základní ceny pozemku	20 985 Kč
Reálná úroková míra u_r	4,20 %
Cena služebnosti	S 499 640 Kč

4.6.2 Místně obvyklá cena

Pro zjištění místně obvyklé ceny služebného pozemku byla sestavena databáze obdobných pozemků, viz Příloha č. 6.2. Cena byla stanovena přímým porovnáním se šesti dalšími pozemky. Porovnání bylo provedeno na základě možností využití pozemku, jeho výměry, svažitosti a dostupnosti, dostupnosti inženýrských sítí a také dle katastrálního území, ve kterém se nachází. Výpočet viz Příloha č. 6.3.

Tabulka 19 Místně obvyklá cena služebnosti

Cena pozemku zjištěného přímým	1 400 000 Kč
Roční užitek: 4 % ze základní ceny pozemku	56 000 Kč
Reálná úroková míra u_r	4,20 %
Cena služebnosti	S 1 333 333 Kč

4.6.3 Sjedenaná cena

Čl. V. Zřízení služebností

(1) Prodávající má ve vlastnictví pozemky vedené v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, na LV číslo 860 pro obec a katastrální území Kanice, a to: pozemek p.č. 623/1 – ostatní plocha, pozemek p.č. 623/2 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemek p.č. 623/3 – vodní plocha, pozemek p.č. 623/4 – ostatní plocha, pozemek p.č. 626 – ostatní plocha (dále jen „p.č. 623/1, 623/2, 623/3, 623/4, 626 v obci a k.ú. Kanice“). Přístupová cesta na tyto pozemky vede přes předmět převodu dle této smlouvy – pozemek p.č. 622 – ostatní plocha zapsaný na LV č. 860 pro obec a k.ú. Kanice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov (dále jen „p.č. 622 – ostatní plocha, v obci a k.ú. Kanice“). S ohledem na uvedené skutečnosti dohodly se

smluvní strany, a to prodávající jako oprávněný, a kupující jako povinný, na zřízení služebností chůze, jízdy a vedení inženýrských sítí přes pozemek p.č. 622 – ostatní plocha, v obci a k.ú. Kanice, takto:

a) Každý vlastník pozemků p.č. 623/1, 623/2, 623/3, 623/4, 626, v obci a k.ú. Kanice, je oprávněn užívat pozemek p.č. 622 – ostatní plocha v obci a k.ú. Kanice, k chůzi a jízdě na pozemky p.č. 623/1, 623/2, 623/3, 623/4, 626 v obci a k.ú. Kanice.

b) Každý vlastník pozemků p.č. 623/1, 623/2, 623/3, 623/4, 626 v obci a k.ú. Kanice, je oprávněn užívat pozemek p.č. 622 – ostatní plocha, v obci a k.ú. Kanice, k vedení inženýrských sítí, a to vodovodu, dešťové a splaškové kanalizace, plynovodu, kabelových rozvodů NN, kabelových rozvodů telekomunikačních sítí, na pozemky p.č. 623/1, 623/2, 623/3, 623/4, 626, v obci a k.ú. Kanice.

(2) Oprávněný tato práva odpovídající služebnosti chůze, jízdy a vedení inženýrských sítí: vodovodu, dešťové a splaškové kanalizace, plynovodu, kabelových rozvodů NN, kabelových rozvodů telekomunikačních sítí, p ř i j í m á a každý vlastník pozemku p. č. 622 – ostatní plocha, v obci a k.ú. Kanice, je povinen tato práva trpět.

(3) Služebnosti popsané v odst. 1 písm. a) a b) oceňují smluvní strany částkou 3.000,-Kč, slovy: tři tisíce korun českých, kterou oprávněný uhradil povinnému před uzavřením této smlouvy, což povinný svým podpisem na smlouvě stvrzuje.

(4) Mezi smluvními stranami bylo ujednáno, že při výkonu práva služebností dle této smlouvy se bude strana oprávněná chovat k předmětu služebností s péčí řádného hospodáře a dojde-li k jakémukoli poškození či znečištění předmětu služebností, je oprávněná strana povinna uvést poškozenou část pozemku p.č. 622 – ostatní plocha, v obci a k.ú. Kanice, neprodleně do původního stavu.

(5) Obě smluvní strany prohlašují, že jsou si vědomy skutečnosti, že zatížení pozemku p.č. 622 – ostatní plocha, v obci a k.ú. Kanice, služebnostmi zřízenými touto smlouvou, se vztahuje na celou plochu tohoto pozemku, tedy jak k účelům chůze a jízdy, tak k vedení inženýrských sítí na pozemky p.č. 623/1, 623/2, 623/3, 623/4, 626, v obci a k.ú. Kanice, lze využít kteroukoli jeho část. S tímto jsou oprávněný a povinný srozuměni.

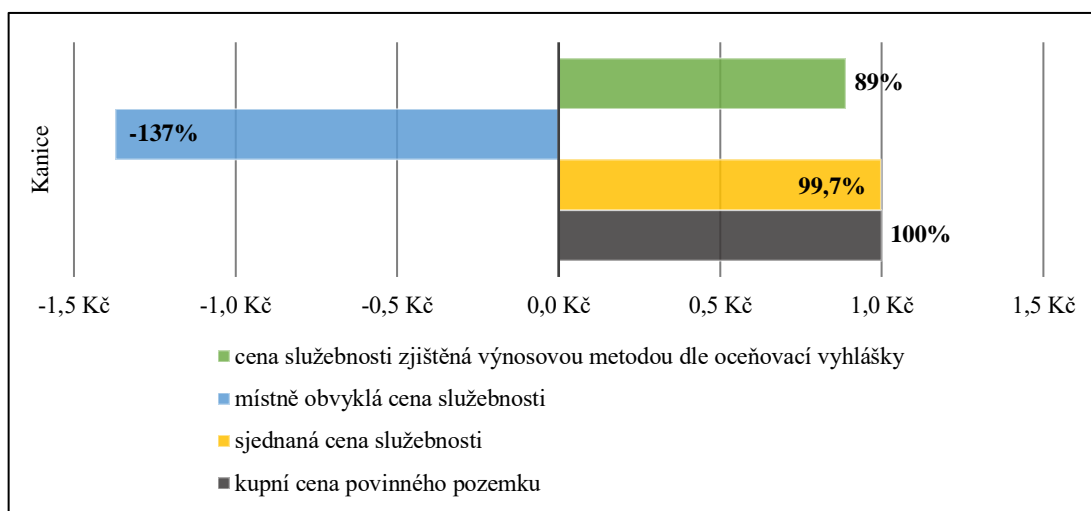
Obr. 22 Výřez se smlouvy o sjednání služebností

Sjedenaná cena služebnosti: 3 000,- Kč. Nutno podotknout, že v této ceně je zahrnuta jak cena služebnosti stezky a cesty, tak i cena služebnosti inženýrské sítě.

4.6.4 Vliv ceny služebnosti na kupní cenu pozemku

Za zřízení služebností byla sjednána cena 3 000,- Kč. Za tuto částku byly sjednány dvě služebnosti, cena za zřízení služebnosti stezky a cesty bude uvažována v poloviční výši sjednané ceny. Cena zjištěná dle oceňovací vyhlášky činí 499 640,- Kč, zjištěná místně obvyklá cena pak 1 333 333,- Kč.

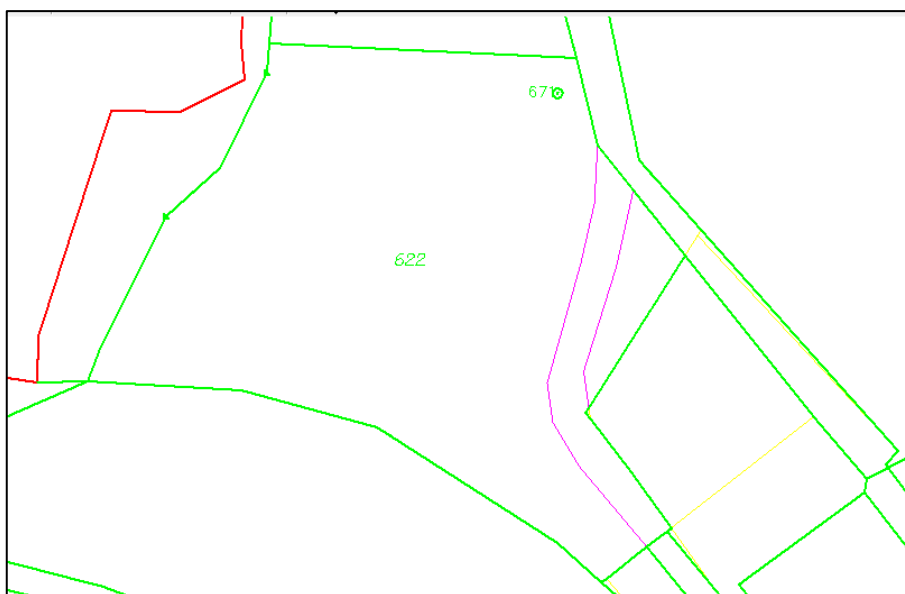
Při převodu byla sjednána cena ve výši 600 000,- Kč za pozemky p.č. 589/8 a povinný pozemek p.č. 622. Za předpokladu, že oba pozemky byly zakoupeny za stejnou jednotkovou cenu, je sjednaná cena pozemku p.č. 622 562 167,- Kč. Cena pozemku zjištěná z porovnání je téměř dvakrát vyšší než skutečně zaplacená částka, cena zjištěná dle oceňovací vyhlášky je shodná se sjednanou cenou.



Graf 6 Vliv zjištěných cen služebnosti na kupní cenu pozemku

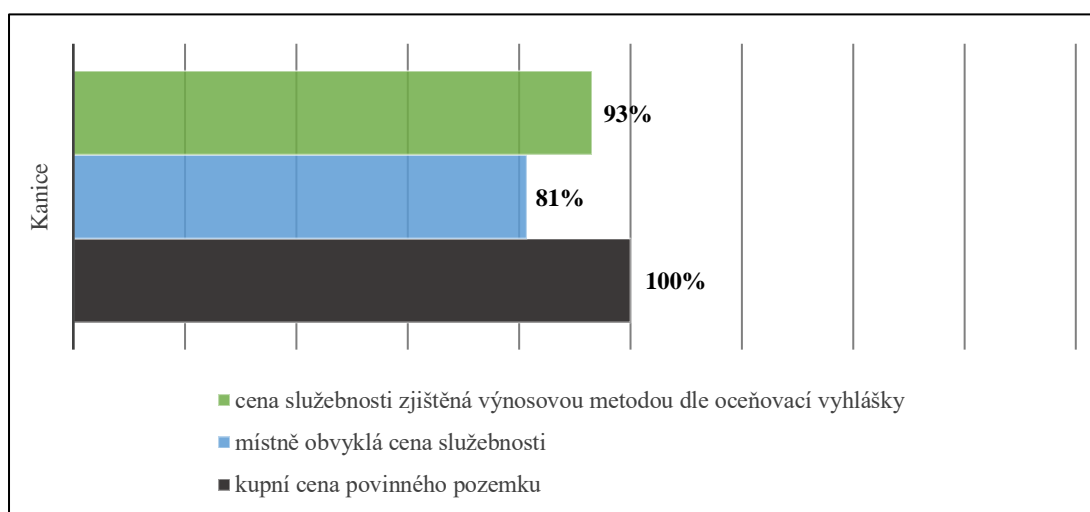
Z grafu výše je patrný obrovský nepoměr mezi zjištěnými cenami. Sjednaná kupní cena povinného pozemku byla nižší než cena pozemku zjištěná podle cenového předpisu. Místně obvyklá cena pozemku pak byla zjištěna téměř dvojnásobná než cena sjednaná. Z těchto cen byly výnosovou metodou zjištěny ceny služebnosti, a protože je služebnost sjednána k celému pozemku o výměře 3 908 m² dosahují zjištěné ceny za zřízení služebnosti velmi vysokých částek. Oproti nim je výše sjednané ceny za služebnost symbolická.

V tomto případě bylo ideální cestou zřízení služebnosti v omezeném rozsahu dle geometrického plánu. V tomto případě by cena geometrického plánu nedosahovala ani zmiňovaných 4 000,- až 5 000,- Kč. Zákes cesty je již v katastrální mapě evidován, jednalo by se pouze o vymezení břemene bez zaměření a cena za geometrický plán by o to mohla být významně ponížena. Ovšem i za plnou cenu za vyhotovení geometrického plánu by se omezení služebnosti vyplatilo.



Obr. 23 Zákres cesty na pozemku p.č. 622 v katastrální mapě (zdroj: cuzk.cz)

Zákres cesty přes služební pozemek je fialovou linií znázorněn na obrázku 23. Plocha cesty, tedy plocha pro výkon služebnosti, zabírá 302 m² z celkové plochy pozemku. Zjištěné ceny takto omezené služebnosti i s vlivem na sjednanou cenu pozemku jsou znázorněny na následujícím grafu.



Graf 7 Vliv zjištěných cen omezené služebnosti na kupní cenu povinného pozemku

4.7 POPŮVKY

V Popůvkách byla sjednána služebnost cesty opět jako pozemková, oprávněné jsou pozemky p.č. 1624/45, p.č.1624/57, p.č.1624/58, p.č. 1624/59 a povinným je pozemek p.č.1624/15. V tomto případě se jedná o povinný pozemek, který je i v katastru nemovitostí evidován jako ostatní plocha se způsobem využití silnice. Je ale ve vlastnictví soukromé osoby a bez zřízení služebnosti by se vlastníci přes něj nedostali na svoje pozemky.



Obr. 24 Výřez s katastrální a ortofoto mapy dotčených pozemků, zdroj: sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/

4.7.1 Výnosová metoda

V tomto případě je povinný pozemek evidován v katastru nemovitostí jako ostatní plocha silnice, proto byl oceněn jako pozemek stavební. V Popůvkách neexistuje cenová mapa pozemků, základní cena pozemku je tedy stanovena podle §3 oceňovací vyhlášky. K pozemkům evidovaným jako ostatní plochy se způsobem využití silnice se vztahuje odst. 3 §4, podle něhož se základní cena upravuje.

Tabulka 20 Výpočet základní upravené ceny pozemku p.č. 1624/15

Základní cena vyjmenovaného okresu: Brno – venkov	1 380 Kč/m ²
ZC _V	910 800 Kč
$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	hodnota

O ₁ Velikost obce	0,70
O ₂ Hospodářsko-správní význam obce	0,60
O ₃ Poloha obce	1,05
O ₄ Technická infrastruktura v obci	1,00
O ₅ Dopravní obslužnost obce	1,00
O ₆ Občanská vybavenost v obce	0,90
ZC	361 497 Kč
$I = P_5 \times (1 + \sum(P_1; \dots; P_4))$	hodnota
P ₁ Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	-0,20
P ₂ Charakter a zastavěnost území	0,05
P ₃ Povrchy	-0,03
P ₄ Vliv ostatní neuvedené	0,00
P ₅ Komerční využití	0,30
I	0,255
ZCU	92 182 Kč

Náklady na údržbu silnice jsou zanedbatelné, protože silnice je skutečně vybudována pouze v oblasti dvou nájezdů z veřejné komunikace.

Tabulka 21 Cena služebnosti stanovená výnosovou metodou dle oceňovací vyhlášky

Cena pozemku dle oceňovací vyhlášky	92 182 Kč
Roční užitek: 4 % ze základní ceny pozemku	3 687 Kč
Reálná úroková míra u_r	4,20 %
Cena služebnosti	S 87 792 Kč

4.7.2 Místně obvyklá cena

Pro zjištění místně obvyklé ceny služebného pozemku byla sestavena databáze obdobných pozemků, viz Příloha č. 7.2. Cena byla stanovena přímým porovnáním s deseti dalšími pozemky. Porovnání bylo provedeno na základě využití pozemku, jeho výměry, svažitosti a dostupnosti, dostupnosti inženýrských sítí a také dle katastrálního území, ve kterém se nachází. Výpočet viz Příloha č. 7.3.

Náklady na údržbu silnice jsou zanedbatelné, protože silnice je skutečně vybudována pouze v oblasti dvou nájezdů z veřejné komunikace.

Tabulka 22 Místně obvyklá cena služebnosti

Cena pozemku zjištěného přímým porovnáním	750 000 Kč
Roční užitek: 4 % ze základní ceny pozemku	30 000 Kč
Reálná úroková míra u_r	4,20 %
Cena služebnosti	S 714 286 Kč

4.7.3 Sjednaná cena

VIII	
Zřízení věcného břemene	
1.	Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1624/15, ostatní plocha, v katastrálním území Popůvky u Brna, v katastru nemovitostí zapsaného na listu vlastnictví č. 1423 pro k.ú. Popůvky u Brna, obec Popůvky, okres Brno-venkov u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov. Kupující prohlašuje, že se stane vlastníkem pozemku nabyvaného touto smlouvou parc. č. 1624/57, to vše v k.ú. Popůvky u Brna.
2.	Prodávající a kupující tímto zřizují věcné břemeno, pozemkovou služebnost, tohoto obsahu: každý vlastník pozemků parc. č. 1624/57 v k.ú. Popůvky u Brna je oprávněn využívat pozemek p.č. 1624/15 v k.ú. Popůvky u Brna jako ničím neomezenou stezku a cestu s právem chůze a jízdy a každý vlastník pozemku p.č. 1624/15 je povinen toto právo strpět.
3.	Pozemková služebnost se zřizuje na dobu neurčitou za jednorázovou úplatu 1000 Kč včetně DPH (slovy: jeden tisíc korun českých) a její výkon bude bezplatný. Tuto úplatu se kupující zavazuje zaplatit převodem a na základě vystavené faktury prodávajícím.
4.	Právo odpovídající pozemkové služebnosti nabývá kupující v plném rozsahu vkladem tohoto práva do katastru nemovitostí, o než tímto katastrální úřad žádají

Obr. 25 Výřez z jedné ze smluv o zřízení služebnosti

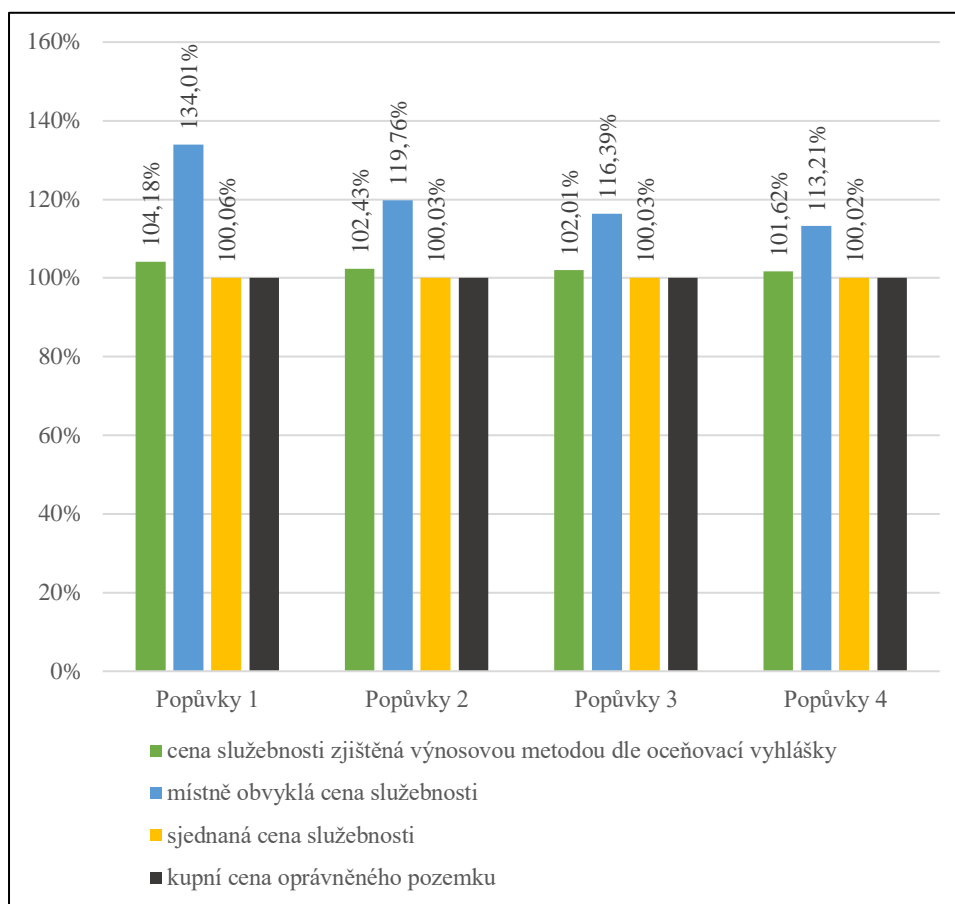
Sjednaná cena služebnosti: 1 000,-Kč v jednom případě, 1 210,- Kč v dalších třech případech .

4.7.4 Vliv ceny služebnosti na kupní cenu pozemku

Při prodeji pozemků v nově vznikající průmyslové zóně byla sjednána služebnost stezky a cesty přes úzký pozemek podél silnice přes oba nájezdy do vznikající zástavby. Bez sjednané služebnosti by se noví majitelé ke svým pozemkům nedostali.

K dispozici jsou čtyři případy v dané lokalitě. Pro přehlednost budou příklady označen jako Popůvky 1 až Popůvky 4. Předmětem převodu byl ve všech případech pozemek pro stavbu průmyslového nebo výrobního objektu a podíl na společné komunikaci navazující na služebný pozemek. Jako Popůvky 1 je označen případ z roku 2014, kdy byla sjednána cena za parcelu p.č. 1624/45 a výše uvedené podíly ve výši 2 100 000,-Kč. Popůvky 2 je nazván převod pozemku p.č.1624/57 a výše uvedených podílů z roku 2015 za cenu 3 615 300,- Kč. Ve třetím případě, Popůvky 3, byl převod uskutečněn v roce 2016 a předmětem byl pozemek p.č.1624/59 a výše uvedené podíly za cenu 4 358 900,- Kč. Poslední případ, Popůvky 4, je také z roku 2016 a jedná se o převod pozemku p.č. 1624/58 a výše uvedených podílů za cenu 5 407 248,- Kč.

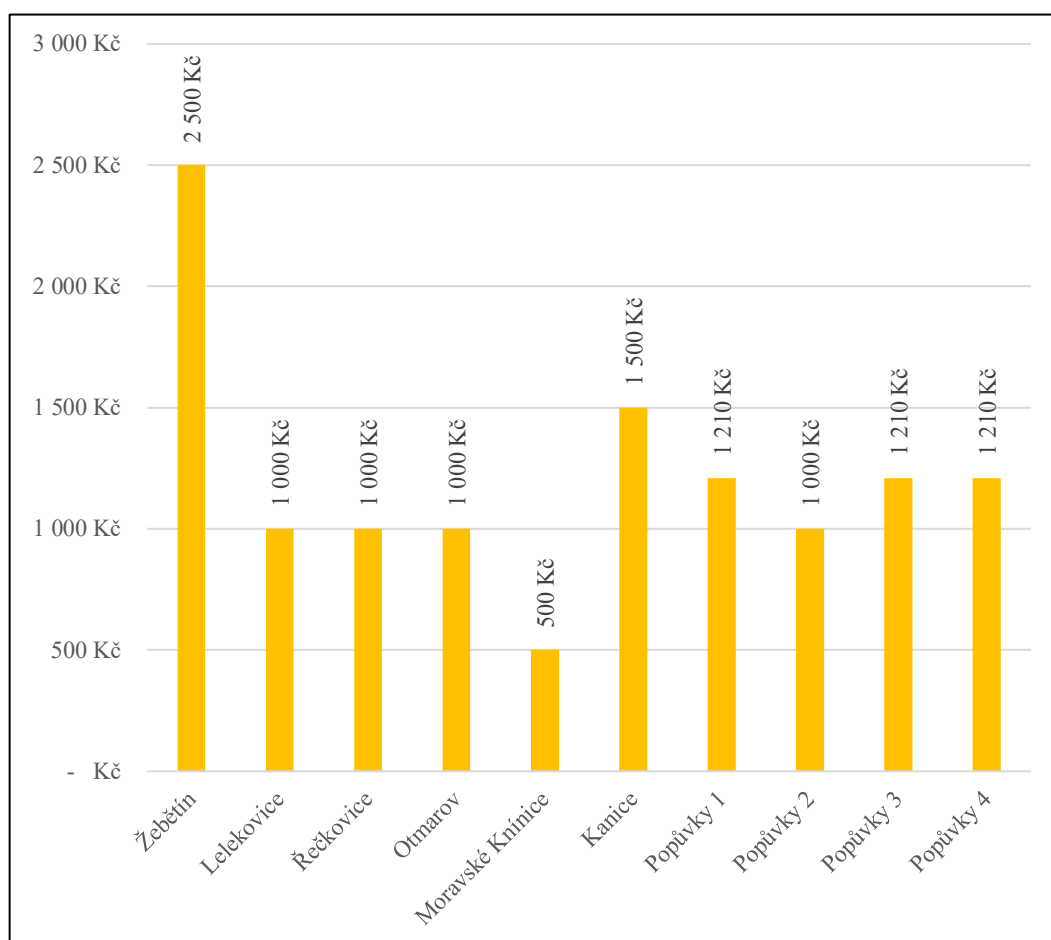
Za zřízení služebností byla v prvním, třetím a čtvrtém případě sjednána cena 1 210,- Kč, Ve druhém případě byla sjednána cena ve výši 1 000,- Kč. Cena zjištěná dle oceňovací vyhlášky činí 87 792,- Kč, zjištěná místně obvyklá cena pak 714 286,- Kč.



Graf 8 Vliv zjištěných cen služebností na cenu oprávněného pozemku

5 VLIV CENY SLUŽEBNOSTI NA KUPNÍ CENU POZEMKU – SHRNUÍ

Ve všech uvedených případech byl vyčíslen vliv zřízení služebnosti na sjednanou cenu pozemku. Byly srovnány sjednané ceny za zřízení služebnosti. Jak je zřejmé z následujícího grafu sjednaná cena není ovlivněna druhem pozemku ani na rozsahem služebnosti. Z grafu vyplývá, že nejvyšší cena za služebnost byla sjednána v Žebětíně na zemědělském pozemku. To nemusí být tak docela pravda, protože v tomto případě byla sjednána cena za dvě služebnosti a uvedených 2 500,- Kč je ideální polovina ze sjednané částky. Obdobně je to i s nejnižší cenou, která vyplývá z grafu. V Moravských Knínicích sjednali za 1 000,- Kč služebnost stezky a cesty a služebnost vedení inženýrských sítí. Uvedená částka je opět ideální polovinou ze sjednané částky. Při srovnání cen sjednanými za zřízení výhradně služebnosti stezky se částka pohybuje v rozmezí 210,- Kč.



Graf 9 Sjednané ceny služebnosti

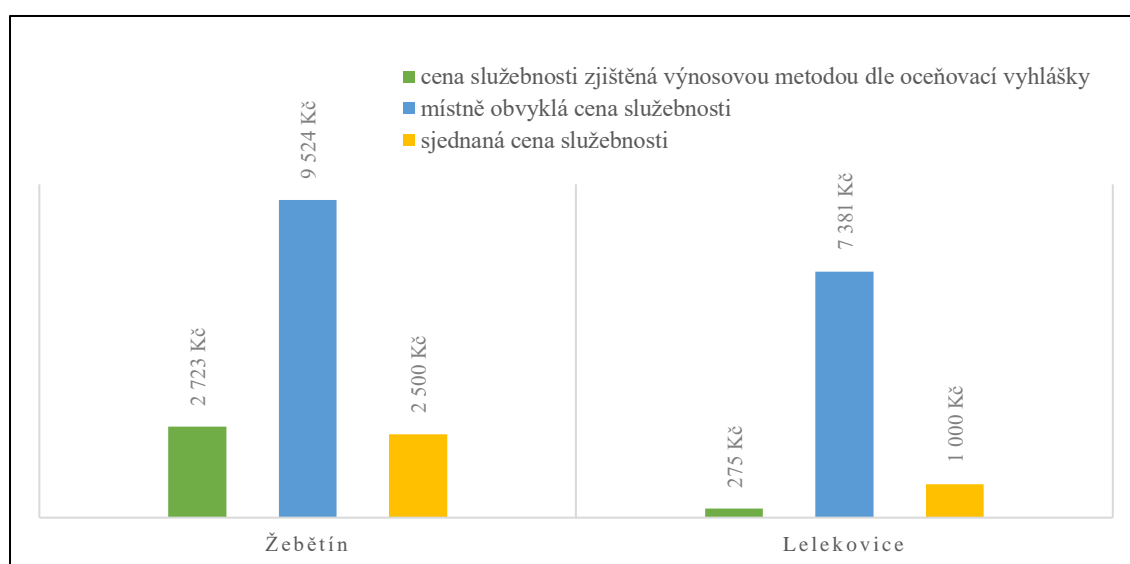
Další obecné závěry není možné vyvodit ze všech případů hromadně, je nutné rozdělit je alespoň dle druhu pozemku na případy, kde jsou povinné pozemky stavební, a kde

zemědělské. Nabízí se také dělení na případy, kdy byla sjednána cena povinného pozemku a kdy cena pozemku oprávněného.

5.1 ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY

Ve dvou řešených případech byla sjednána služebnost na zemědělských pozemcích. V Žebětíně na pozemku trvalého travního porostu a v Lelekovicích na pozemku sadu, který je užíván jako zahrada.

Z následujícího grafu je zřejmé, že blíž k sobě mají hodnoty služebnosti zjištěné z oceňovací vyhlášky a skutečně sjednané ceny. Ceny zjištěné metodou přímého porovnání s obdobnými pozemky jsou mnohonásobně vyšší.



Graf 10 Zjištěné ceny služebnosti stezky a cesty na zemědělských pozemcích

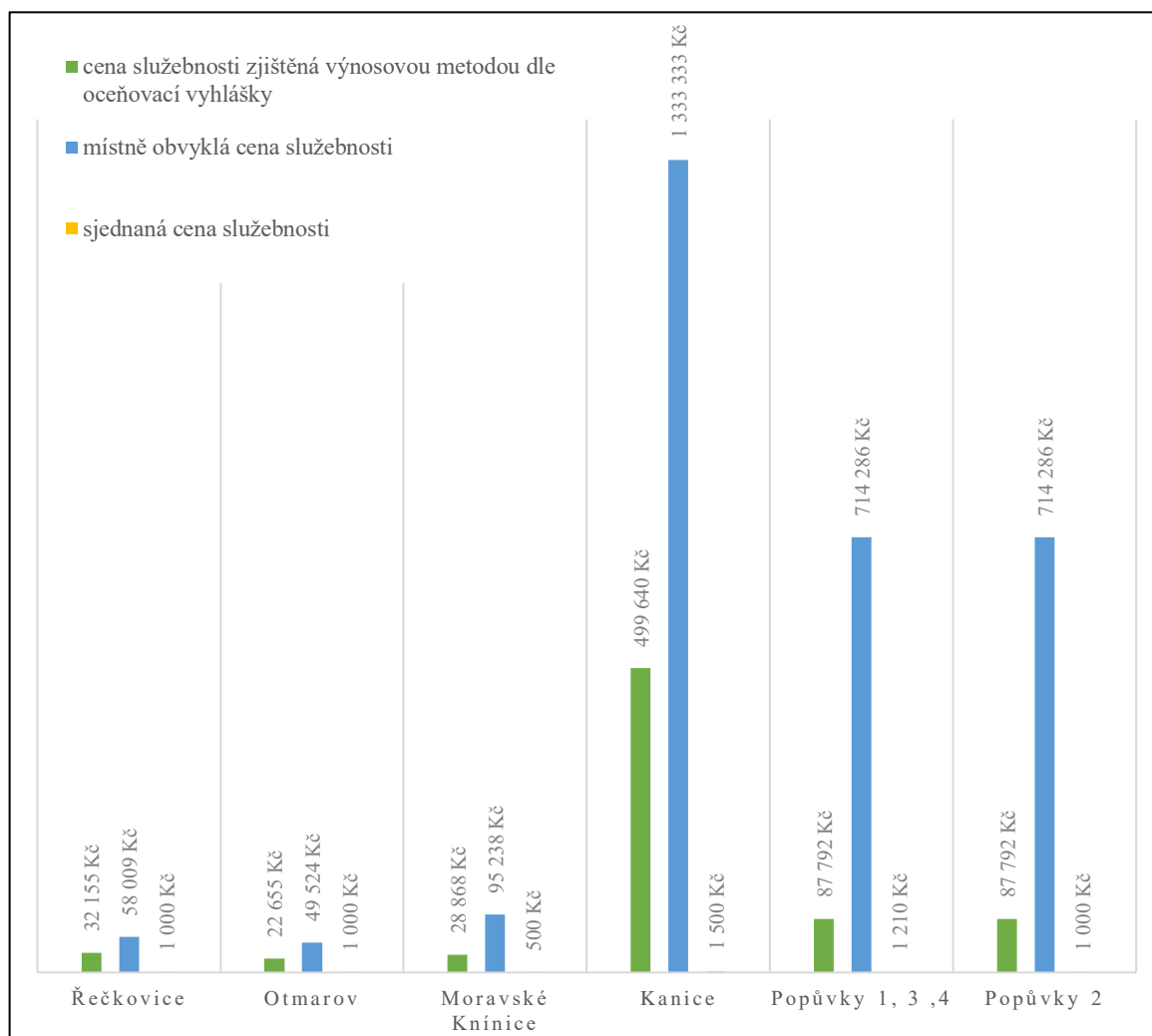
Ocenění zemědělského pozemku dle oceňovací vyhlášky počítá pouze s kvalitou půdy dle BPEJ, na základě toho stanovuje vyhláška jednotkovou cenu. Tato cena je pak upravena přírážkami a srážkami. V tomto postupu ocenění je sice zohledněna lokalita, ale není zahrnuto skutečné využití pozemku, které se může od toho evidovaného lišit a tím také může pozemek zhodnocovat.

Místně obvyklá cena služebnosti byla zjištěna ze základní ceny povinného pozemku určené metodou přímého porovnání. Na hodnoty zjištěné touto metodou má velký vliv aktuální stav trhu s nemovitostmi. To může být důvod proč jsou zjištěné ceny mnohonásobně vyšší než ceny zjištěné dle oceňovací vyhlášky.

Jak je zřejmé z výše uvedeného grafu, není možné předpokládat, že by byla služebnost někdy na zemědělském pozemku sjednána za cenu místně obvyklou.

5.2 STAVEBNÍ POZEMKY

Služebností sjednaných na stavebních pozemcích byla naprostá většina. V kategorii stavebních pozemků se objevují pozemky evidované jako silnice nebo ostatní komunikace, některé jako stavební pozemky pro bydlení a jeden jako rekreační plocha a sportoviště, který je ale ve skutečnosti užíván částečně jako odstavná plocha a částečně jako zahrada.



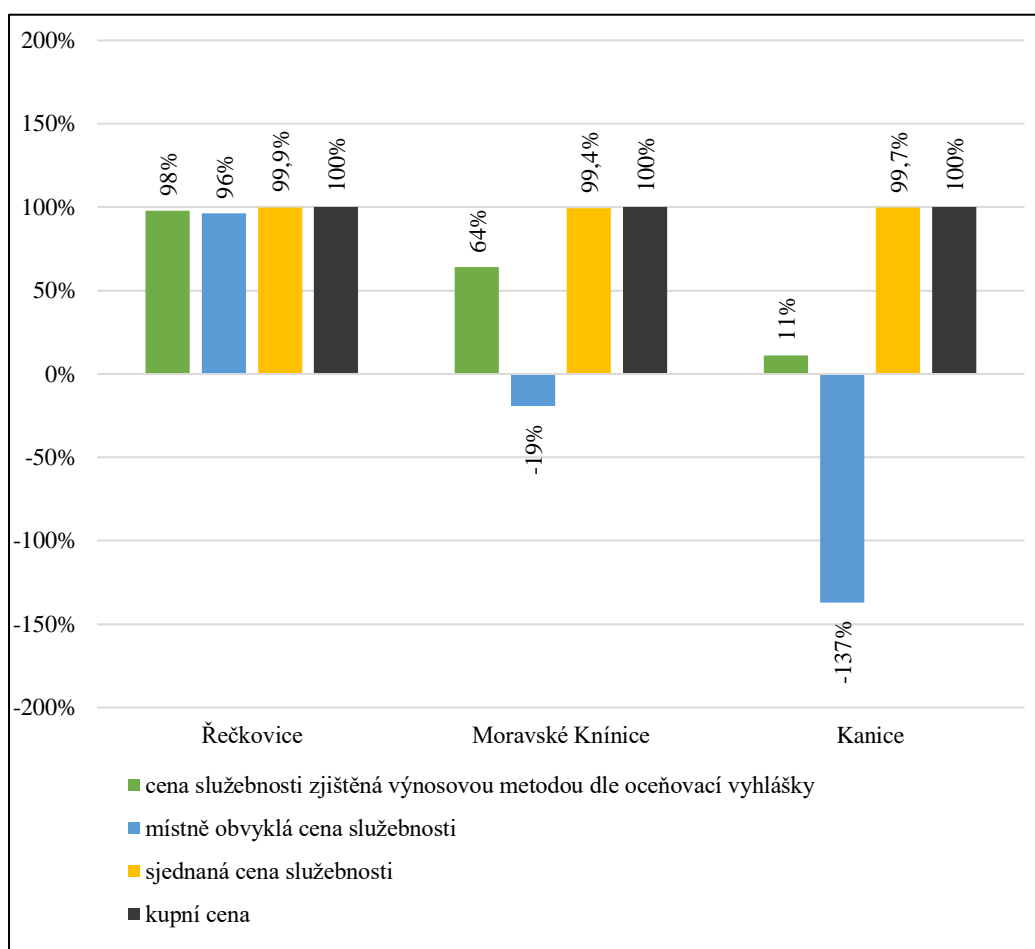
Graf 11 Zjištěné ceny služebnosti na stavebních pozemcích

Z grafu je zřejmé, že zjištěné ceny služebností výnosovou metodou podle vyhlášky i místně obvyklá cena, dosahují na stavebních pozemcích i více než desetinásobných hodnot než u pozemků zemědělských. Pro další závěry budou stavební pozemky rozděleny do dvou kategorií, na pozemky povinné a na pozemky panující neboli oprávněné ze služebnosti.

5.2.1 Pozemky povinné ze služebnosti

V Řečkovicích, Moravských Knínicích a v Kanicích byly předmětem převodu povinné pozemky a při jejich převodu byla sjednána služebnost. Sjednané ceny jsou tedy ceny povinných pozemků. Na následujících grafech je srovnání vlivu zjištěných cen na stavební pozemky pro bydlení a ostatní pozemky sloužící převážně k podnikatelským záměrům.

Z níže uvedeného grafu je zřejmé, že u stavebních pozemků se může místně obvyklá cena za zřízení služebnosti vyšplhat dokonce výš, než je samotná kupní cena povinného pozemku. Kupní cena pozemku, je v tomto případě cen sjednaná, takže není možné soudit, co vedlo kupujícího a prodávajícího k sjednání právě této ceny.



Graf 12 Vliv zjištěných cen služebnosti na kupní cenu povinného pozemku

Nejmenší vliv má na kupní cenu pozemku ve všech případech sjednaná cena za služebnost. V Řečkovicích, kde byla jako v jediném případě sjednána služebnost v rozsahu omezeném geometrickým plánem, se zjištěné ceny služebnosti od sebe neliší o víc než 4 %. Extrémem v uvedených případech je služebnost sjednaná v Kanicích k pozemku o výměře 3 908 m². Kupní cena za povinný pozemek byla v tomto případě sjednána velmi nízká, a

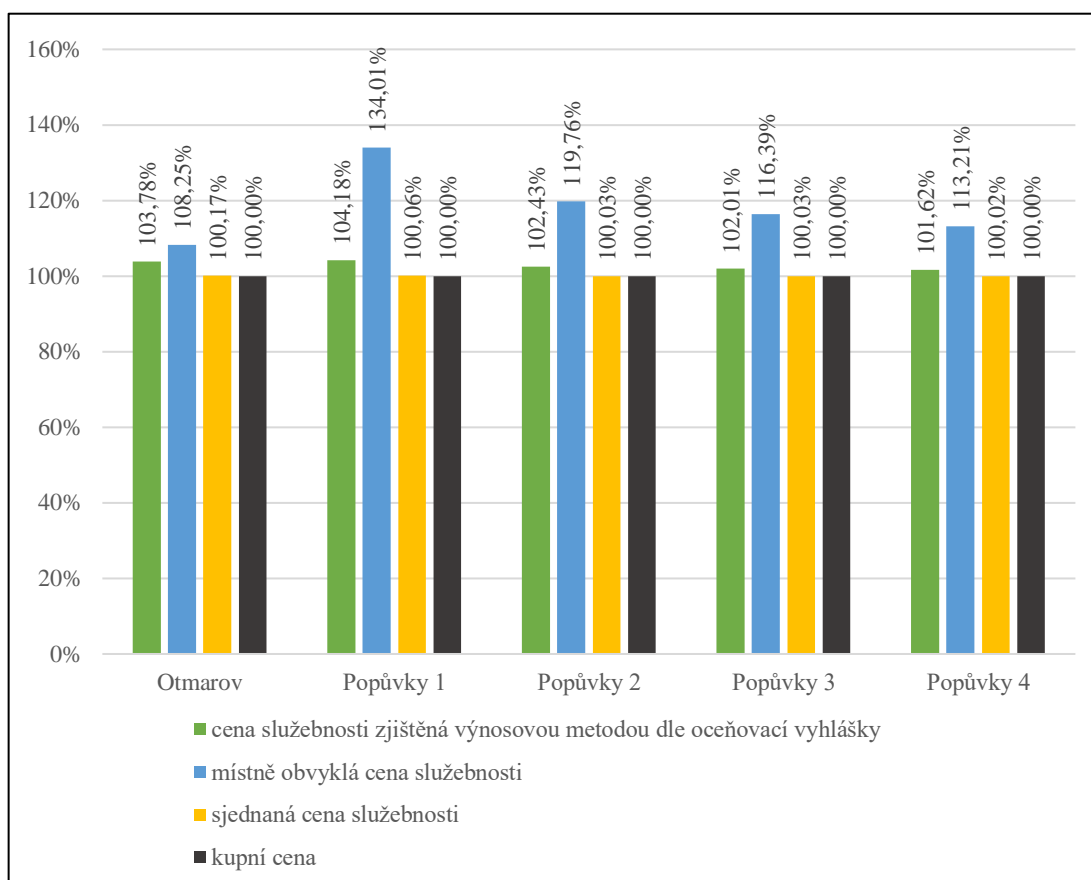
zjištěná místně obvyklá cena za pozemek je víc než dvojnásobná, tím i cena za zřízení služebnosti dosahuje větší výše, než je obvyklé.

Překročení sjednané kupní ceny zjištěnou místně obvyklou cenu v Moravských Knínicích může být způsobeno zařazením pozemku do kategorie stavebních. Všechny povinné pozemky se nachází na okraji zóny určené k zástavbě pro bydlení, vzhledem k funkci, kterou plní, byly oceněny pro účely zjištění ceny služebnosti jako stavební. Jak byly hodnoceny v rámci prodeje není ze smlouvy zřejmé.

Případ v Kanicích potvrzuje, že pro pozemky s výrazně větší výměrou, než je plocha pro plnění služebnosti, je vždy lepší omezit služebnost geometrickým plánem. Předěje se sporům mezi oprávněným a povinným. A samozřejmě vliv na cenu pozemku se výrazně zmenší.

5.2.2 Pozemky oprávněné ze služebnosti

V Otmarově a ve všech čtyřech případech v Popůvkách byly sjednány ceny pozemků oprávněných a služebnost byla sjednána na pozemku, který nebyl předmětem převodu. Na následujícím grafu je srovnání vlivu zjištěných cen služebnosti na oprávněný pozemek.



Graf 13 Vliv zjištěných cen služebnosti na cenu oprávněného pozemku

Nejmenší vliv má na kupní cenu pozemku ve všech případech sjednaná cena za služebnost. Místně obvyklá cena za zřízení služebnosti ovlivňuje cenu oprávněného pozemku nejvíc, a to maximálně do výše 34 %, ve většině případů pouze do 20 %. Cena služebnosti zjištěná výnosovou metodou dle oceňovací vyhlášky se jako ve obvykle pohybuje mezi cenou sjednanou a místně obvyklou cenou.

Při zjišťování míry zhodnocení pozemku je nutné zohlednit, zda je sjednaná služebnost nezbytná pro přístup na pozemek, nebo jen slouží lepšímu přístupu. Pokud slouží pouze lepšímu přístupu na pozemek, je nutné určit míru zhodnocení pozemku. V případě, kdy na pozemek není možný jiný přístup než přes sjednanou služebnost, měla by se služebnost hodnotit jako nezbytná cesta. Takto sjednaná služebnost pak může pozemek zhodnotit až tak, že se z neprodejného pozemku stane pozemek žádaný.

Ve všech uvedených případech, kdy jsou prodávány oprávněné pozemky, je sjednána služebnost pro jediný přístup na pozemek. S ohledem na ustanovení občanského zákoníku o nezbytné cestě, byl vliv ceny za zřízení služebnosti na kupní cenu oprávněného pozemku brán v plné výši obvyklé ceny.

6 ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI STEZKY A CESTY

Jak bylo popsáno výše, služebnost je možné zřídit několika způsoby. V této kapitole je podrobně rozepsán postup pro sjednání služebnosti samostatnou smlouvou.

6.1 POSTUP SJEDNÁNÍ SLUŽEBNOSTI SMLOUVOU

Smlouva pro zřízení služebnosti musí mít náležitosti klasické smlouvy. Jelikož se služebnost stezky a cesty vždy týká pozemku, který bude sloužit cestě nebo stezce, musí být služebnost, stejně jako pozemek, zapsána do katastru nemovitostí. Ke sjednání služebnosti je tedy nezbytné, aby smlouva byla písemná. Smlouva bude tvořit při jednání s katastrálním úřadem podklad pro zápis služebnosti.

Smlouva musí obsahovat základní náležitosti:

- identifikace smluvních stran
- předmět smlouvy – zřízení služebnosti stezky a cesty
- identifikace povinného, služebného pozemku
- identifikace oprávněného – panujícího pozemku, nebo oprávněné osoby
- místo a datum sepsání smlouvy
- podpisy smluvních stran

Služebnost stezky a cesty je upravena občanským zákoníkem, přesto je žádoucí upravit vztah smluvních stran podrobnými ujednáními ve smlouvě. Je vhodné omezit užívání stezky a cesty časově, pokud se jedná například o cestu v blízkosti domu, která bude sloužit pro příjezd traktorů na pole. Nebo omezit druh dopravních prostředků, které mohou po cestě jezdit, aby na nebezpečnou cestu nenajelo plně naložené nákladní auto. Podobných doporučení by bylo možné vypsát celou řadu.

Jedno z nejdůležitějších dalších ujednání je ve smlouvě vymezení plochy pro výkon služebnosti. Služebnost je možné zapsat i k části pozemku, k tomu je ale zapotřebí vyhotovit geometrický plán, kde bude rozsah služebnosti vymezen. Geometrický plán je pak uveden v identifikaci povinného a je součástí smlouvy. Omezit plochu pro výkon služebnosti je možné i pouhým ujednáním ve smlouvě, služebnost ale bude váznout k celému pozemku a nejenom části což může mít vliv na další nakládání s pozemkem.

Služebnost se zapisuje do katastru nemovitostí vkladem. Sepsaná smlouva je vkladovou listinou a tvoří přílohu návrhu na vklad. Návrh na vklad je předepsaný formulář, který je možný

vypsát klasicky v papírové formě, nebo vyplnit přes webové rozhraní www.cuzk.cz, vytisknout a doručit katastrálnímu úřadu.

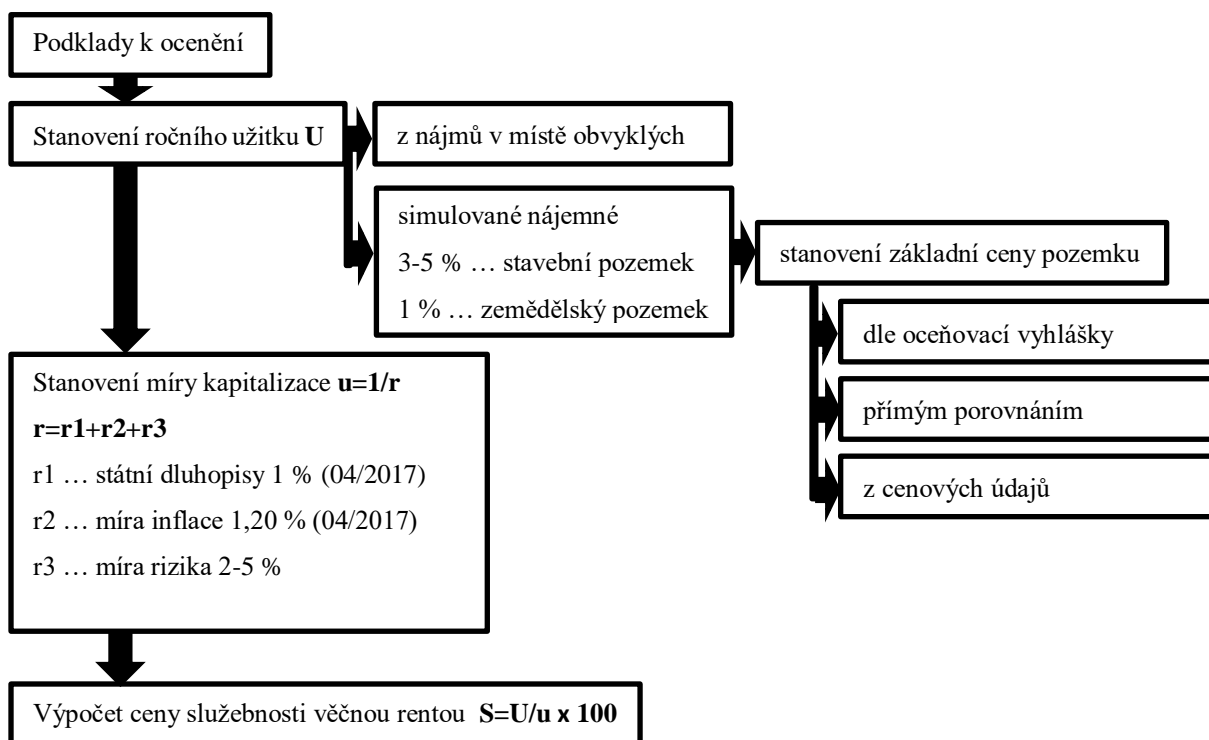
Návrh na vklad musí být doručen katastrálnímu úřadu, který 20 dní zkoumá všechny okolnosti zápisu. Pokud neshledá překážku v zápisu práva, zapíše služebnost do katastru nemovitostí ke dni podání návrhu na vklad.

Po zápisu služebnosti do katastru nemovitostí nesmí být opomenuta daňová povinnost smluvní strany, které vznikl zřízením služebnosti finanční prospěch. Ve většině případů je sjednána služebnost za smluvní cenu, která je současně i dílčím základem pro výpočet daně z příjmu.

6.2 POSTUP OCENĚNÍ SLUŽEBNOSTI STEZKY A CESTY

Pro ocenění služebnosti nestanovují oceňovací předpisy žádná striktní pravidla. Zákon o oceňování majetku říká, že se věcná břemena, tedy i služebnosti, oceňují obvyklou cenou, zpravidla výnosovou metodou. Oceňovací vyhláška pak doplňuje pouze doporučenou míru kapitalizace na 12 %, což je při současné ekonomické situaci naprosto nevyhovující.

Při ocenění služebnosti stezky a cesty obvyklou cenou je vhodné držet se dle zákona o oceňování majetku výnosové metody. Služebnost stezky a cesty se zpravidla zřizuje na dobu neurčitou, její obvyklá hodnota bude tedy stanovena věčnou rentou. Postup zjištění obvyklé ceny služebnosti je znázorněn na následujícím diagramu.



7 ZÁVĚR

Služebnost stezky a cesty je jednou z nejčastěji sjednávaných služebností hned po služebnosti vedení inženýrských sítí. Podklady pro zpracování práce byly získány z katastrálních úřadů na základě průzkumu sestav cenových údajů od roku 2014 do 11/2016. V první fázi byla zkoumána pouze katastrální území na území města Brna, ale poté, co byly zjištěny pouze dva případy použitelné pro zpracování, byla oblast rozšířena o přilehlá katastrální území.

Získání „Údajů o dosažených cenách nemovitostí“, které se evidují od 1.1.2014 v katastru nemovitostí se pro ocenění služebnosti stezky a cesty ukázalo jako nevyhovující, protože tato listina neobsahuje rozpis jednotlivých částek. Pro zjištění sjednané ceny služebnosti je proto vhodnější opis příslušného článku smlouvy ze sbírky listin, kterou také evidují katastrální úřady.

Byla zjištěna cena za zřízení služebnosti. Ze smluv o zřízení služebnosti byla zjištěna cena sjednaná, a výnosovou metodou byla jištěna obvyklá cena služebnosti podle oceňovací vyhlášky a metodou přímého porovnání místně obvyklá cena. Všechny takto zjištěné ceny byly porovnány v závislosti na druhu povinného pozemku a podle vlivu na kupní cenu pozemku povinného nebo oprávněného.

Zjištěné ceny služebností zastávaly trend, že nejnižší cena byla cena sjednaná, střední hodnotu reprezentovala cena zjištěná výnosovou metodou dle oceňovací vyhlášky a nejvyšší byla ve všech případech místně obvyklá cena. Výjimkou byl případ v Lelekovicích, kde obvyklá cena zjištěná dle oceňovací vyhlášky byla téměř čtyřikrát nižší než cena sjednaná, cena místně obvyklá tyto ceny převyšovala. Sjednané ceny za zřízení služebnosti stezky a cesty měly velmi malý rozptyl, a to bez ohledu na druh pozemku, na místo i na oprávněné subjekty.

Pro ceny služebností zřízené na zemědělských pozemcích platí v obou případech, že nemají více než 10 % vliv na kupní cenu povinného pozemku. Nutno podotknout, že se v obou případech jednalo o malé zemědělské pozemky

Služebnosti zřízené na stavebních pozemcích jsou děleny do kategorií podle toho, zda jde o pozemek povinný nebo oprávněný ze služebnosti. U pozemků oprávněných se jedná ve všech případech o zhodnocení kupní ceny do 20 %. Sjednaná cena služebnosti neměla ani v jednom případě vliv víc jak 1 % na kupní cenu pozemku. U pozemků povinných ze služebnosti byl zjištěn extrém, když místní cena služebnosti ve dvou případech převyšovala kupní cenu pozemku. V nejhorším případě, v Kanicích, byla dokonce zjištěná cena služebnosti

víc než dvakrát vyšší než kupní cena pozemku. Na tomto místě je ale nutné podotknout, že kupní cena pozemku byla neúměrně nízká a služebnost byla sjednána k celému pozemku i když už v katastrální mapě je zakreslená cesta, která služebnosti slouží. V případě, že by byla služebnost takto omezena, měla by vliv na cenu povinného pozemku do 20 %.

Pro ocenění služebnosti v praxi je důležitý §49 oceňovací vyhlášky, který říká, že cena nemovité věci se sníží o cenu služebnosti na ní váznoucí maximálně do výše 80 % určené ceny nemovité věci. Pro zjišťování vlivu služebnosti na kupní cenu pozemku nebylo toto ustanovení v při tvorbě práce zohledněno.

Při sepisování smlouvy o zřízení služebnosti stezky a cesty jsou důležité všechny sjednané podmínky plnění a rozsah sjednávaného práva. Ve většině případů je výhodné vymezit rozsah služebnosti geometrickým plánem. S ohledem na cenu za geometrický plán lze konstatovat, že je dobré jej vyhotovit v případě, že plocha pro výkon služebnosti je menší, než polovina plochy pozemku při výměře pozemku, s ohledem na jednotkovou cenu pozemku. Samostatnou kapitolou jsou pak pozemky oddělené výhradně pro výkon služebnosti anebo sloužící pro výkon služebnosti v celém svém rozsahu.

8 SEZNAM SYMBOLŮ A ZKRATEK

OZ ... zákon č. 89/2012 Sb. občanská zákoník

k.ú. ... katastrální území

OR ... obchodní rejstřík

IČO ... identifikační číslo

p.č. ... parcelní číslo

ČR ... Česká Republika

9 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 Příklad identifikace parcely ve smlouvě.....	16
Obr. 2 Vzor identifikace stran ve smlouvě	16
Obr. 3 Sjednání služebnosti k části pozemku vymezené v geometrickém plánu	18
Obr. 4 Výřez z výpisu z katastru nemovitostí	23
Obr. 5 Výřez ze sestavy o cenových údajích pro k.ú. Žebětín v roce 2016 (zdroj: www.cuzk.cz)	27
Obr. 6 Výřez z informací o parcele (zdroj: nahliznidokn.cuzk.cz/)	27
Obr. 7 Údaje o dosažených cenách nemovitostí	28
Obr. 8 Výřez ze smlouvy s článkem o zřízení služebnosti.....	29
Obr. 9 Jednotlivé případy na mapě širších vztahů, zdroj: https://mapy.cz	30
Obr. 10 Výřez katastrální ortofoto mapy dotčených pozemků, zdroj: sgi.nahliznidokn.cuzk.cz/marushka/	30
Obr. 11 Výřez ze smlouvy o zřízení služebnosti	32
Obr. 12 Výřez z katastrální mapy a ortofoto mapy dotčených pozemků, zdroj: sgi.nahliznidokn.cuzk.cz/marushka/	33
Obr. 13 Výřez z geometrického plánu č. 2424-33/2014	34
Obr. 14 Výřez ze smlouvy o zřízení služebnosti	36
Obr. 15 Výřez z katastrální mapy a ortofoto mapy dotčených pozemků, zdroj: sgi.nahliznidokn.cuzk.cz/marushka/	37
Obr. 16 Výřez ze smlouvy o sjednání služebnosti	40
Obr. 17 Výřez z katastrální mapy a ortofoto mapy dotčených pozemků, zdroj: sgi.nahliznidokn.cuzk.cz/marushka/	41
Obr. 18 Výřez ze smlouvy o sjednání služebnosti	43
Obr. 19 Výřez z katastrální a ortofoto mapy dotčených pozemků, zdroj: sgi.nahliznidokn.cuzk.cz/marushka/	44
Obr. 20 Výřez ze smlouvy o zřízení služebnosti	46
Obr. 21 Výřez katastrální a ortofoto mapy dotčených pozemků, zdroj: www.cuzk.cz	48
Obr. 22 Výřez ze smlouvy o sjednání služebnosti	50
Obr. 23 Zákres cesty na pozemku p.č. 622 v katastrální mapě (zdroj: cuzk.cz)	52
Obr. 24 Výřez z katastrální a ortofoto mapy dotčených pozemků, zdroj: sgi.nahliznidokn.cuzk.cz/marushka/	53
Obr. 25 Výřez ze smlouvy o zřízení služebnosti	55

10 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Stanovení míry kapitalizace	26
Tabulka 2: Výpočet základní ceny upravené zemědělského pozemku p.č. 3795/2.....	31
Tabulka 3: Cena služebnosti stanovená výnosovou metodou dle oceňovací vyhlášky	31
Tabulka 4 Místně obvyklá cena služebnosti.....	31
Tabulka 5 Výpočet základní upravené ceny stavebního pozemku p.č. 3665/1	34
Tabulka 6 Cena služebnosti stanovená výnosovou metodou dle oceňovací vyhlášky	35
Tabulka 7 Místně obvyklá cena služebnosti.....	35
Tabulka 8 Výpočet základní ceny upravené stavebního pozemku p.č. 320/3.....	38
Tabulka 9 Cena služebnosti stanovená výnosovou metodou dle oceňovací vyhlášky	39
Tabulka 10 Místně obvyklá cena služebnosti.....	39
Tabulka 11 Výpočet základní ceny upravené pozemku p.č.1600/2	41
Tabulka 12 Cena služebnosti stanovená výnosovou metodou dle oceňovací vyhlášky	42
Tabulka 13 Místně obvyklá cena služebnosti.....	42
Tabulka 14 Výpočet základní ceny upravené souboru služebných pozmků	45
Tabulka 15 Cena služebnosti stanovená výnosovou metodou dle oceňovací vyhlášky	46
Tabulka 16 Místně obvyklá cena služebnosti.....	46
Tabulka 17 Výpočet základní upravené ceny pozemku p.č. 622	48
Tabulka 18 Cena služebnosti stanovená výnosovou metodou dle oceňovací vyhlášky	49
Tabulka 19 Místně obvyklá cena služebnosti.....	49
Tabulka 20 Výpočet základní upravené ceny pozemku p.č. 1624/15.....	53
Tabulka 21 Cena služebnosti stanovená výnosovou metodou dle oceňovací vyhlášky	54
Tabulka 22 Místně obvyklá cena služebnosti.....	54

11 SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 Vliv zjištěných cen služebnosti na kupní cenu povinného pozemku	33
Graf 2 Vliv zjištěných cen služebnosti na kupní cenu pozemku	37
Graf 3 Vliv zjištěných cen služebnosti na kupní cenu oprávněného pozemku	40
Graf 4 Vliv zjištěných cen služebnosti na kupní cenu povinného pozemku	44
Graf 5 Vliv zjištěných cen služebnosti na cenu souboru povinných pozemků	47
Graf 6 Vliv zjištěných cen služebnosti na kupní cenu pozemku	51
Graf 7 Vliv zjištěných cen omezené služebnosti na kupní cenu povinného pozemku	52
Graf 8 Vliv zjištěných cen služebnosti na cenu oprávněného pozemku	56
Graf 9 Sjednané ceny služebnosti	57
Graf 10 Zjištěné ceny služebnosti stezky a cesty na zemědělských pozemcích	58
Graf 11 Zjištěné ceny služebnosti na stavebních pozemcích	59
Graf 12 Vliv zjištěných cen služebnosti na kupní cenu povinného pozemku	60
Graf 13 Vliv zjištěných cen služebnosti na cenu oprávněného pozemku	61

12 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- (1) ČESKÁ REPUBLIKA. Část 3 Hlava 2 Díl 5 Oddíl 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: Sbírka zákonů České Republiky. 22.3.2012
- (2) Zrušení služebnosti pro změnu poměrů vyvolanou vlastníkem služebného pozemku. In: Profiprávo.cz (online). 2015 (cit. 2016-12-07). Dostupné z: profipravo.cz/index.php?page=article&id_category=78&id_article=258529&cs=43d85467
- (3) ČESKÁ REPUBLIKA. Část 3 Hlava 2 Díl 3 Oddíl 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: Sbírka zákonů České Republiky. 22.3.2012
- (4) ČESKÁ REPUBLIKA. Část 3 Hlava 2 Díl 5 Oddíl 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: Sbírka zákonů České Republiky. 22.3.2012
- (5) BRADÁČ, A. a kol. Věcná břemena od A do Z, 4. aktualizované vydání. Praha: Linde, 2009, 364 s. ISBN 978-80-7201-761-4.
- (6) ČESKO. Část 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: Sbírka zákonů České Republiky. 23.8.2013
- (7) ŠULA, Ivan a Milan ŠEBESTA. K otázce vlivu označení smluvních stran na platnost obchodněprávního vztahu. In: Epravo.cz (online). 2010 (cit. 2016-05-07). Dostupné z: www.epravo.cz/top/clanky/k-otazce-vlivu-oznaceni-smluvnich-stran-na-platnost-obchodnepravniho-vztahu-67149.html
- (8) ČESKO. § 4 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: Sbírka zákonů České Republiky. 23.8.2013
- (9) SEDLÁČEK, J. Standardizace zjištění obvyklé ceny věcného břemene při výstavbě pozemních komunikací. Disertační práce, Brno: Vysoké učení technické, Ústav soudního inženýrství, 2014. 228 s. Vedoucí práce: prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
- (10) ČESKO. § 22 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. In: Sbírka zákonů České Republiky. 21.7.2000
- (11) ČESKÁ REPUBLIKA. Část 3 Hlava 2 Díl 3 Oddíl 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: Sbírka zákonů České Republiky. 22.3.2012
- (12) CIBIENOVÁ, Markéta. K problematice práva nezbytné cesty. In: Epravo.cz: Sbírka zákonů , judikatura, právo (online). 2015 (cit. 2017-04-07). Dostupné z: www.epravo.cz/top/clanky/k-problematice-prava-nezbytnne-cesty-97803.html
- (13) MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY, odbor 26 (sekce 05). Komentář – Věcná břemena po 1. lednu 2014 (online). 2016 (cit. 2017-04-30). Dostupné z: www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-vecna-bremena-po-1-lednu-2014-24435
- (14) ČESKO. § 10 zákona č. 586/1992 Sb., České národní rady o daních z příjmů. In: Sbírka zákonů České Republiky. 18.12.1992
- (15) MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY, odbor 26 (sekce 05). Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům – podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (online). 2011 (cit. 2017-04-30). Dostupné z: www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-ocenovani-prav-odpovidajicich-19346
- (16) Výnos dluhopisu 10R - ČR (Úrokové sazby finančních trhů (%)) - ekonomika ČNB. Kurzy.cz (online). Copyright©2000-2017 (cit. 2017-04-30). Dostupné z: www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/vynos-dluhopisu-10r-cr/
- (17) Inflace, spotřebitelské ceny. Český statistický úřad (online). (cit. 2017-04-30). Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/inflace_spotrebitelske_ceny
- (18) BRADÁČ, A. a kol., Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Brno: CERM, s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7204-630-0

13 SEZNAM PŘÍLOH

1. Žebětín
 - 1.1. Podklady k ocenění
 - 1.2. Databáze pozemků k přímému porovnání
 - 1.3. Výpočet místně obvyklé ceny
2. Řečkovice
 - 2.1. Podklady k ocenění
 - 2.2. Databáze pozemků k přímému porovnání
 - 2.3. Výpočet místně obvyklé ceny
3. Otmarov
 - 3.1. Podklady k ocenění
 - 3.2. Databáze pozemků k přímému porovnání
 - 3.3. Výpočet místně obvyklé ceny
4. Lelekovice
 - 4.1. Podklady k ocenění
 - 4.2. Databáze pozemků k přímému porovnání
 - 4.3. Výpočet místně obvyklé ceny
5. Moravské Knínice
 - 5.1. Podklady k ocenění
 - 5.2. Databáze pozemků k přímému porovnání
 - 5.3. Výpočet místně obvyklé ceny
6. Kanice
 - 6.1. Podklady k ocenění
 - 6.2. Databáze pozemků k přímému porovnání
 - 6.3. Výpočet místně obvyklé ceny
7. Popůvky
 - 7.1. Podklady k ocenění
 - 7.2. Databáze pozemků k přímému porovnání
 - 7.3. Výpočet místně obvyklé ceny